

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 440 000,-
Fellesgjeld: Kr 545 411,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 5 995 013,-
Felleskostn.: Kr 5 605,-
Selger: Mathias Falk

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 66/84 kvm
Tomtstr.: 33411.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 130, bnr. 91
Gnr. 130, bnr. 91
Andelsnr.: 126
Oppdragsnr.: 1007250183

Lys 3-roms i 3. etg. med innglasset balkong, garasje m/ elbillader og attraktiv beliggenhet

Lys 3-roms borettslagsleilighet i 3. etasje med innglasset balkong og attraktiv beliggenhet på Valle. Leiligheten har en god og funksjonell planløsning, egen garasjeplass med elbillader og ligger i et veldrevet borettslag med grønne og skjermede omgivelser - samtidig svært sentralt med nærhet til kollektivtransport og servicetilbud.

Høydepunkter:

- 3-roms i 3. etasje
- Innglasset balkong på ca. 8,8 m²
- God og lettmøblerbar planløsning
- Vedovn i stue og gulvvarme på bad
- Separat kjøkken i eget rom
- To soverom, ett med skyvedørsgarderobe
- Flislagt bad
- Loftsbod og to kjellerboder
- Skjermet, grønn og sentral beliggenhet
- Veldrevet borettslag med løpende vedlikehold

Egen garasje i rekke fra 2021 med elbillader medfølger (taksert til 400 000)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	66
Vedteker	72
Husordensregler	82
Megleropplysninger	89
Nabolagsprofil	92
Reguleringskart	96
Årsmøte 2025	100
Protokoll	129
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA - b: 9 kvm

BRA totalt: 84 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm 2 Boder

3. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, bad, kjøkken, 2 soverom, stue

BRA-b: 9 kvm Innglasset balkong

6. etasje

BRA-e: 3 kvm Loftsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entré/gang, kjøkken, bad, 2 soverom og stue.

Utgang fra stue til innglasset balkong.

Balkongen ble målt til ca. 8,8 m² (delevegg mellom balkong og stue skal medberegnes i arealene).

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "BRA-b" i gjeldende etasje.

Eier(e) har påvist en stk bod på loft og to stk i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.

Bodene er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Loft:

Loftsbod ble målt til ca. 2,5 m².

Boden er merket med nr: 307.

Det totale gulvarealet ble målt til ca. 6 m², grunnet skråtak og plassering av vegg er ikke hele boden måleverdig.

Kjeller:

Kjellerbod 1 ble målt til ca. 1,6 m².

Boden er merket med nr: 307.

Kjeller:

Kjellerbod 2 ble målt til ca. 3,6 m².
Boden er merket med nr: 307.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

33411.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Leiligheten ligger skjermet til i et veldrevet borettslag med direkte tilknytning til de store og populære grøntområdene på Valle. Samtidig er beliggenheten svært sentral, med kun få meter til buss og flybuss i Grenseveien samt T-bane på Hasle og Helsfyr.

I umiddelbar nærhet finner du søndagsåpen Joker Hasle og nye Hasle Torg med et bredt servicetilbud bestående av blant annet apotek, Vinmonopol, bakeri og den moderne bydelskroen Lun. Det er også kort vei til Fyrstikktorget, Carl Berner, Økern Senter og Bryn Senter.

Barnehage ligger kun ca. 20 meter unna, og området byr på kort gangavstand til skoler og rekreasjonsområder som inngår i «Den grønne ringen». I tillegg finnes topp moderne idrettsanlegg på Vålerenga og Valle Hovin, med isbane vinterstid. Gode muligheter for friluftsliv i Østensjøvannet, Grefsenmarka og Østmarka.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.

Barnehage/Skole/Fritid

- Barnehage ca. 20 m
- Hasle skole (1-7 kl.) - ca. 13 min gange
- Teglverket skole (1-10 kl.) - ca. 13 min gange
- Kampen skole (1-7 kl.) - ca. 18 min gange
- Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) - ca. 7 min gange
- Wang Ung Oslo (8-10 kl.) - ca. 17 min gange
- Valle Hovin videregående skole - ca. 6 min gange

- Etterstad videregående skole - ca. 15 min gange
- Idrettsanlegg på Valle Hovin og Vålerenga
- Nærhet til grøntområder og rekreasjon

Skolekrets

Teglverket skole.

Offentlig kommunikasjon

- Buss - Valle (ca. 2 min gange), linje FB5A, 21 og 126
- T-bane - Helsefyr (ca. 10 min gange), linje 1, 2, 3 og 4
- Tog - Tøyen stasjon (ca. 21 min gange), linje RE30 og R31
- Trikk - Carl Berners plass (ca. 5 min med bil)
- Oslo S - ca. 9 min med bil

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk over 6 etasjer. Med frittstående garasje i rekke. Området består hovedsakelig av blokker. Bygningen ble tatt i bruk i 1993 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger forblendet med teglstein. Saltak av taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med stein eller plater.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Balco AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye balkonger

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Mbygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing Inngangspartiene

Innhold

Velholdt 3-roms borettslagsleilighet beliggende i byggets 3. etasje. Leiligheten har en praktisk planløsning med entré, stue med vedovn, to soverom, separat kjøkken og flislagt bad med gulvvarme. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på ca. 8,8 m², som gir et ekstra oppholdsrom store deler av året.

Kjøkkenet ligger i eget rom og har en funksjonell innredning med integrerte hvitevarer. Badet er rehabilitert i regi av borettslaget og fungerer i dag, men modernisering må påregnes på sikt. Leiligheten disponerer både loftsbod og to boder i kjeller, samt egen garasjeplass i rekke med elbillader.

Eiendommen ligger i et rolig og grønt område på Valle, samtidig med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og rekreasjonsområder. Borettslaget fremstår som veldrevet med flere oppgraderinger gjennomført over tid.

Standard

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/40dB). Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner på ca. 8,8 m².

Balkonggulv dekket med teppe, oppe på betongdekke. Rekkverk i aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,08 m. Det er montert varmelampe og stikkontakt på plassen.

Gulv:

Flislagt gulv på bad. Ellers laminat. Gulvvarme på badet.

Vegger:

Flissatte vegger på badet. Ellers kombinasjon av panel og tapet.

Himlinger:

Glatte, malte himlinger. Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,54 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjoner i fra byggeårene.

Pipe og ildsted:

Frittstående peisovn med glass i stue. Det er montert ildsikker plate i front av peisen.

Feieluke er lokalisert i kjeller. Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Innvendige dører:

Glatte innvendige tredører.

Soverom:

Skyvedørsgarderobe med speil.

Bad:

Flislagt bad fra 2002-2004, modernisert da i regi av borettslaget. Flissatte vegger. Glatt, malt himlingsflate. Flislagt gulv med varmekabler. Høydeforskjell mellom topp membran ved dør (synlig bak list) og overkant sluk, målt til 32 mm. Plastsluk med synlig klemring og membran. Sluk i ved dusjsone. Sanitærutstyr og innredning Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil og lysarmatur på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinet med skyvedører, håndholdt dusj og termostattyrt blandebatteri. Gulvmontert toalett. Ventilasjon Rommet har naturlig avtrekksventilasjon. Avtrekk skjer via ventil i vegg. Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Kjøkken:

Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal standard. nblnnredning med glatte, folierte fronter. nBenkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser over benkeplate. Belysning under overskap. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap. bAquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert. Komfyrvakt er ikke installert, dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann. Mekanisk kjøkkenventilator.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger Vannførende rør i kobber og fleksirør. Lokal stoppekran er lokalisert på badet og på kjøkken. Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Avløpsrør:

interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern, ført til felles rørføringer.

Ventilasjon:

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Tilluft slippes inn via ventiler i vinduer. Avtrekk skjer via bad (naturlig).

armtvannstank:

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenets underskap og er bygget inn, skjult bak skapfronter og innredning. Volum: Mellom 80-120 liter. Montering av bereder er trolig rundt år 2016.

Andre installasjoner:

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater
- Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon

Kommentar fra takstingeniør:

Eier(e) har påvist en garasjeplass som opplyses å tilhøre seksjonen. Frittstående garasje i rekke. Garasjeplass ble målt til ca. 20,1 m² med elbillader. (Plassen er ikke merket med nr ennå).

Arealene er målt innvendig. Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal. I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

For full oversikt, se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Øvrig info angående løsøre:

- Hvitevarer på kjøkken medfølger.
- Hvitevarer på bad medfølger ikke.
- Ikea PAX hyller i garderobeskap i gang medfølger, resterende innredning fjernes.
- Wifi-panelovner fjernes og erstattes med tidligere panelovner.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger gjort på boligen i henhold til opplysninger fra tidligere prospekt:

- 2019: Byttet vinduer og balkongdør.
- 2013: Pipeløps rehabilitering
- 2012: El-kontroll av hovedtavler
- 2012: Rens av ventilasjonskanaler, kjøkken og bad
- 2011: Montering av branndører kjeller og loft
- 2011: Byttet pipehatter på soilrør
- 2010: Utvendig utbedring balkonger
- 2010: Kjøp traktor med tilbehør
- 2010 - 2011: Branndører kjeller/loft
- 2009: Nytt callinganlegg
- 2009: Innstallasjon av nye branndører kjeller
- 2008: Brannslukkingsapparater byttet
- 2005 - 2006: Rehabilitering av balkongene og maling av vinduene
- 2002 - 2004: Rehabilitering av våtrom, VVS.2001: Rehabilitering av pipene
- 2000: Utskifting av det elektriske anlegget
- 1996: Samtlige oppganger malt
- 1991 - 1992: Rehabilitering fasadene. Nye balkonger.
- 1989: Kjøp traktor
- 1988: Større opprusting av ute anlegget
- 1987: Tak reparasjon og vindus utskiftninger
- 1986: Kjøp av tomtegrunn. Utskifting av vinduer.
- 1985: Utskifting av inngangsdørene m/nytt callinganlegg

Arbeid som er opplyst skal bli gjennomført i nær fremtid.

- 2026 planlagt rehabilitering bunnledning / vann og avfallsløp mot offentlige nettet for hele borettslaget,

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert: 30 TV-poeng + 100 Mbps bredbånd

- Valgmuligheter (samme pris):
- 0 TV-poeng / 500 Mbps
- 5 TV-poeng / 250 Mbps
- 30 TV-poeng / 100 Mbps
- 50 TV-poeng / 50 Mbps

Parkering

Egen garasjeplass i rekke medfølger boligen. Garasjeplassene er taksert til kr 400 000,- i følge styret i garasjesameiet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 88088041

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming via vedfyring i stue, gulvvarme på bad og supplerende elektrisk oppvarming via panelovner

Informasjon om strømforbruk

Selger brukte 6400 kWh i 2025.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 440 000

Omkostninger kjøper

5 440 000 (Prisantydning)

545 411 (Andel av fellesgjeld)

5 985 411 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 995 013 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 003 913 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 006 713 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 460 588 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 842 353 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026.

Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

TV/Internett 332,-

Trappevask 100,-

Felleskostnader 5 173,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 605

Andel Fellesgjeld

Kr 545 411

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånummer: 83987187738

Restsaldo: 173 742,41

Kapitalkostnader: 974,19

IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånummer: 83987259534

Restsaldo: 371 669,30

Kapitalkostnader: 1 928,71

IN-avtale: Nei

Borettslaget

Borettslagsnavn

Valle Borettslag

Organisasjonsnummer

950443138

Andelsnummer

126

Om borettslaget

Borettslaget består av 254 andelsleiligheter.

Valle Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950443138, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gjensidige Forsikring, polisenummer 88088041

Fellesvaskeri.

Dugnad må påberegnes, både i garasjelaget og borettslaget.

Dyrehold:

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.

Fellesrommene i kjellerne skal benyttes til sykler og barnevogner som er jevnlig i bruk.

Rehabilitering historikk:

2024 Balkonger

2021 Oppgradering uteområder med grill og nye sitteplasser

2020 Maling av oppganger

2020 Nye brannslukkingsapparater alle leiligheter

2019 - 2020 Montering av vifter på piper. Utskifting av vinduer og balkongdører.

Utskifting av alle lys i fellesarealer til ledlys. Etablering av lys ute.

2019 Etablering sykkelstativer på hele uteområdet til borettslaget. Etablere 17 ladepunkter til elbiler

2018 Utdeling/montering ekstra optisk røykvarsler til alle leiligheter

2017 Montering vifter på en del piper. Utskift brannfarlige downlights på ca 50 bad

2016 Utskifting vinduer og balkongdører i 22 leiligheter

2015 Installering av fiber i alle leiligheter. Rehabilitering P-Plasser

2014 Pusset opp fyrhuset. Utdelt en skumbrannslukker og en optisk røykvarsler til alle leiligheter

2013 Piperehabilitering

2012 EI-kontroll av hovedtavler

2012 Rens ventilasjonskanaler, kjøkken og bad

2011 Montering av branndører kjeller og loft. Byttet pipehatter på soilrør

2010 Utvendig utbedring balkonger

2010 Kjøp traktor med tilbehør. Branndører kjeller/loft

2009 Nytt callinganlegg. Innstallasjon av nye branndører kjeller

2005 - 2006 Rehabilitering av balkongene og maling av vinduene

2002 - 2004 Rehabilitering av våtrom, VVS.

Planlagte påkostninger:

Innhenting av ny bredbåndsleverandør.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. 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 partene.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten 06.03.2025. Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Årsregnskap 2024: -38 472 605

Det negative årsresultatet i 2024 skyldes i hovedsak gjennomføring av borettslagets balkongprosjekt, hvor betydelige kostnader er regnskapsført samme år. Prosjektet er finansiert gjennom langsiktig låneopptak, og underskuddet må sees i sammenheng med et ekstraordinært vedlikeholds- og oppgraderingsløft, ikke løpende drift.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

Borettslaget har vedtekter og husordensregler som regulerer bruk av bolig og fellesarealer, herunder bestemmelser om ro og orden, vedlikeholdsansvar, bruksoverlating, parkering og dyrehold. Vedtekter og husordensregler er vedtatt av generalforsamlingen og følger boligen.

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige godkjenning. Dispensasjon kan gis etter søknad, forutsatt at dyreholdet ikke er til sjanse eller ulempe for øvrige beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere plikter å følge borettslagets vedtekter og husordensregler, samt opptre hensynsfullt overfor øvrige beboere. Borettslaget kan ved behov organisere dugnader eller felles tiltak knyttet til vedlikehold og trivsel i fellesarealene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 130, bruksnummer 91 i Oslo kommune. Gårdsnummer 130, bruksnummer 91 i Oslo kommune. Andelsnr. 126 i Valle Borettslag med orgnr. 950443138

Tinglyste heftelser og 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

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen er oppført før 1965. Det foreligger ikke ferdigattest på oppføring av bygningen.
Det foreligger et arkvikort som bekrefter at blokken stod ferdig 30.03.57

Det foreligger ferdigattest for nye balkonger, datert 21.11.91. Ferdigattest for balkonger fra 1991, ferdigattest for bruksendring av loft til 3 leiligheter fra 2014, ferdigattest for bruksendring kjeller tillagt leill. over fra 2014 samt tillatelse til rehabilitering av bad (4.og 5. etasjer) fra 2002 (henlagt uten ferdigattest).

Konsekvens ikke ferdigattest:

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Pågående plansak:

Saksnr: 202118619

Saken gjelder: Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park

Sakstype: Detaljregulering

Vedtatt/behandlet av: Forslag

Lovverk: PBL 2008

Vertikalnivå: 2

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Ansvarlig megler bistås av

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.02.2026











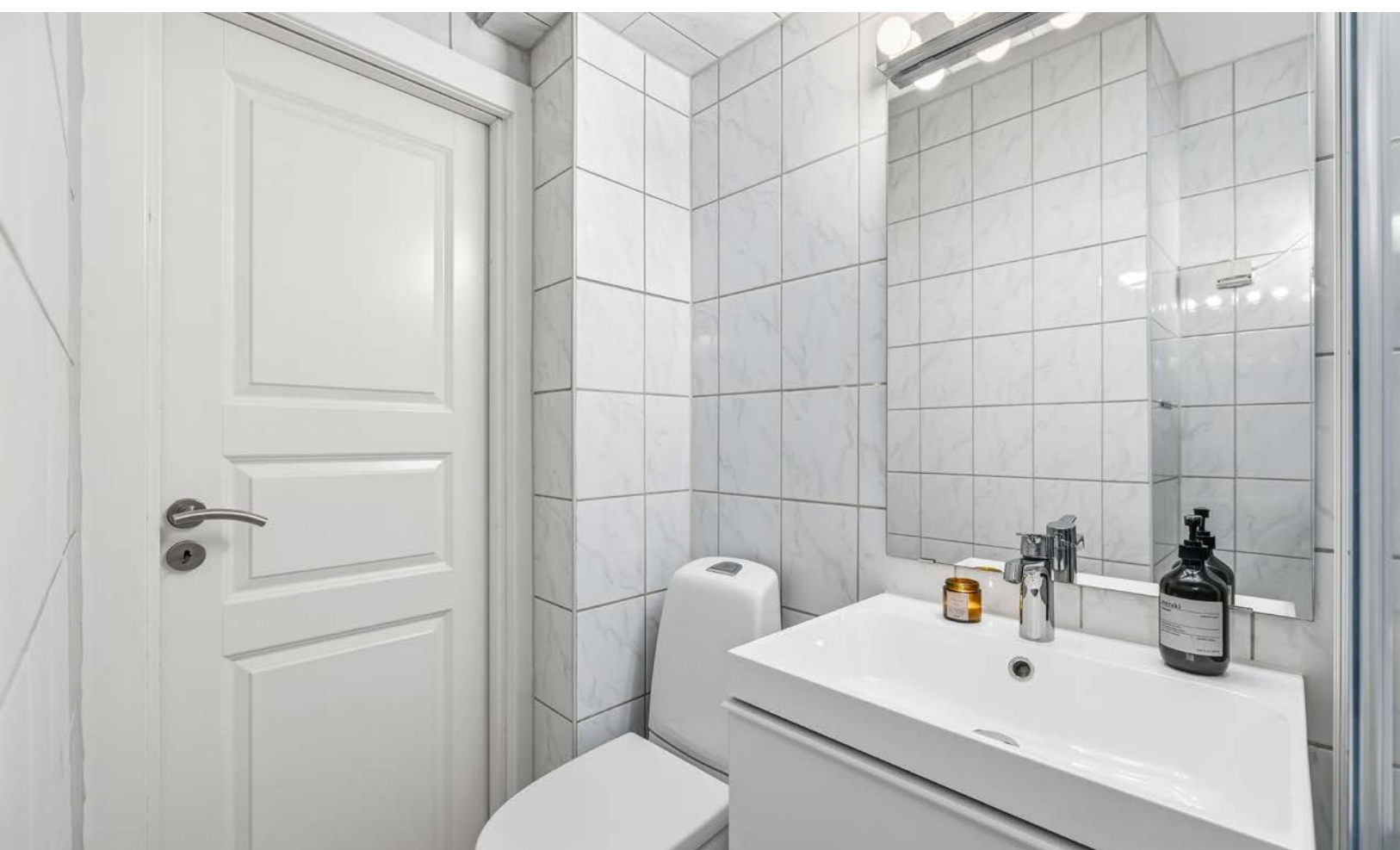




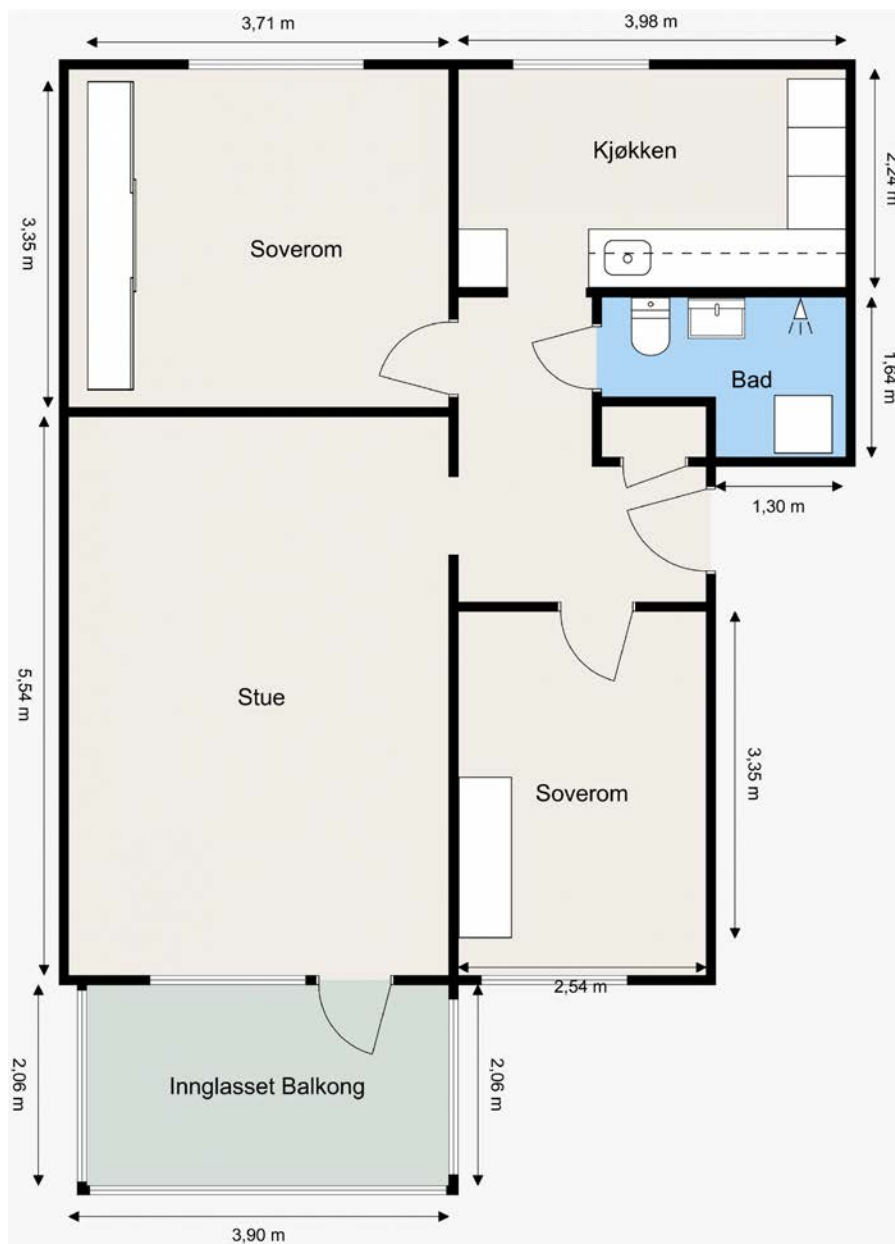












3. Etasje
Vallefaret 5



Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 3-ROMSLEILIGHET MED INNGLASSET
BALKONG

 Vallefaret 5 , 0663 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 91

Andelsnummer 126

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 22179-26006

Referansenummer: FE6055

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms borettslagsleilighet i 3.Etasje med innglasset balkong.
Beliggende i bydel Gamle Oslo, Ensjø.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt men med noen moderniseringsbehov på sikt knyttet til badet.

Balkong:

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner på ca. 8,8 m².

Balkonggulv dekket med teppe, oppe på betongdekke.

Teknisk:

Leiligheten er bygget med på naturlig ventilasjon.

Oppvarming via vedfyring i stue, gulvvarme på bad og supplerende elektrisk oppvarming via panelovner.

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenet.

Bad:

Flislagt bad fra 2002-2004, modernisert da i regi av borettslaget.
Plastsluk ved dusjsone.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin (smal variant).

Dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og termostattyrt blandebeholder.

Gulvmontert toalett.

Avtrekk i vegg.

Kjøkken:

Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal standard.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser over benkeplate.

Belysning under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgrepsskran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskapp.

Mekanisk avtrekk over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på loft, to boder i kjeller og en parkeringsplass i garasje fra 2021.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-ROMSLEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

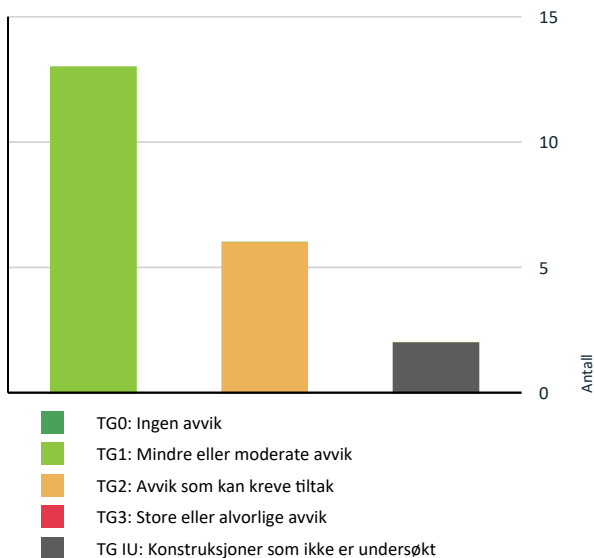
Garasje i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan

Sammendrag av boligens tilstand

medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

Oppsummering av avvik

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

3-ROMSLEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMSLEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG



Byggeår

1993

Anvendelse

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/40dB).

Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner på ca. 8,8 m².

Balkonggulv dekket med teppe, oppe på betongdekke.

Rekkverk i aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,08 m.

Dette tilfredstiller dagens krav til høyde.

Tilstandsrapport

Det er montert varmelampe og stikkontakt på plassen.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong/mur, forblendet med tegelstein.

Saltak av taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med stein eller plater.

Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong.

Øvrige flater er hovedsakelig malte.

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.

Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers laminat.

Gulvvarme på badet.

Vegger:

Flisatte vegger på badet.

Tilstandsrapport

Ellers kombinasjon av panel og tapet.

—

Himlinger:
Glatte, malte himlinger.

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,54 m.

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig. Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater. Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Opplysning fra eier:
Finnes det overflateskader som er skjult av tepper eller møbler?
- Ja, litt under sofa

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjoner i fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:
Stue: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.
Soverom: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600). Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

! TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående peisovn med glass i stue.

Det er montert ildsikker plate i front av peisen.
Feieluke er lokalisert i kjeller.

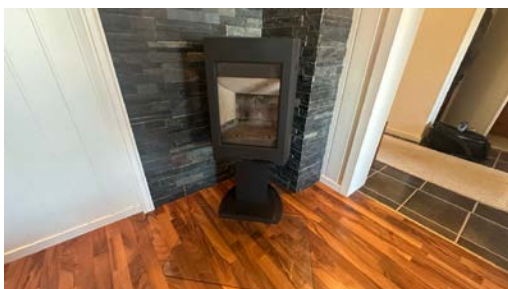
Tilstandsrapport

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstillers tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Glatte innvendige trekøler.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:

Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:

Skyvedørsgarderobe med speil.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2002-2004, modernisert da i regi av borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid. Til tross for dette fungerer bygningsdelen fortsatt etter sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger. Dette innebærer at renovering av baderommet nærmer seg for å sikre varig bruk og tilfredsstillende fuktsikring.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.
Det gjøres oppmerksom på at membran kan ikke lengre garanteres som følge.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Det ble observert mindre riss i flisfuger.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.
Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp membran ved dør (synlig bak list) og overkant sluk, målt til 32 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

- Fallforhold i dusjonen har ikke blitt målt eller testet grunnet plassering av dusjkabinetet som hindrer tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert sprekk og bom i fliser ved sluket, Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt. Ellers er det registrert normal og forventet bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Fliser og flisfuger kan potensielt løsne og ha behov for å skiftes ut.

3.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran.
Sluk i ved dusjsone.

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Det kan være en god løsning for badet å fortsatt benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres. Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befarings. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.
Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin (smal variant).
Dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og termostattstyrt blandebeholder.
Gulvmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert avvik fra dagens krav, anbefalte løsninger eller forventet standard, basert på bygningens alder, utførelse og observerte forhold ved befaring.
- Avviket er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige forhold, og undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll. Skjulte forhold kan forekomme.

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, slitasje eller skade over tid, og bør ses i sammenheng med videre bruk, belastning og vedlikehold av bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

Manglende avtrekksvifte og tilluft på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktopphopning, kondens og dårlig luftkvalitet. Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning. Det kan også påvirke innneklimaet negativt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

3.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da badet grenser til murvegger og fellesarealer.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderomets konstruksjon eller tetthet.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenløsning i eget rom som holder en normal standard.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser over benkeplate.

Belysning under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/frysenskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Komfyrvakt er ikke installert, dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på overflater, inkludert noe stedvis løs folie.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredningen.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til yttervegg (synlig rist i tegelsteinen).
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Bemerkning:
I henhold til informasjon fra årsmøtereferat for 2022 (vedlagt, se side 6 og 29), fremgår det at bruk av mekanisk kjøkkenvifte er ikke tillatt i borettslaget. Det er ikke undersøkt hvorvidt nåværende løsning er godkjent av styret, eller om eventuell ombygging er utført på tidligere eiers eget initiativ og ansvar.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i kobber og fleksirør.

Lokal stoppekran er lokalisert på badet og på kjøkken.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



1 TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern, ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt, fukt og i verste fall vannskader.

Ventilasjon

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via ventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via bad (naturlig).

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.
Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.
Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

• Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

! TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenets underskap og er bygget inn, skjult bak skapfronter og innredning.

Volum: Mellom 80-120 liter.

Montering av bereder er trolig rundt år 2016.

Det er ikke kjent om berederen er tilkoblet via fast installasjon eller stikkontakt. I henhold til gjeldende regelverk (NEK 400) skal varmtvannsberedere med effekt over 1500 W være fast tilkoblet strømmettet.

Tilstandsgrad TGIU er tildelt ettersom berederen er plassert skjult i underskap, noe som begrenser muligheten for visuell inspeksjon og vurdering av tilstand.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

! TG I Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.

EL-anlegg fra hovedsakelig fra byggår, senere oppgradert/endret.

Automatsikringer og to jordfeilbrytere.

Hovedbryter og 6 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

Tilstandsrapport

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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.

1990 Byggeårene, senere endret.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).

Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.

Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

Samsvarserklæring:

Utførende firma: Elektro-Sivert Installasjon AS

Type arbeid: Mindre utvidelse

Arbeidsbeskrivelse: "Elektriske arbeider i leilighet.

Balkong:

- Demontert utstyr på balkong.

- Opplegg og montering av stikkontakt m/klapplokk på balkong.

- Opplegg og montering av Philips hue på balkong.

Flyttet bryter til andre siden av verandadør. Hentet strøm fra stikk bak hylle. (Inngår i overnevnte pris for balkong lampe)

Soverom:

- Opplegg og montering av 3 stk stikkontakter.

Gang:

- Opplegg og montering av stikkontakt under skohylle.

Stue:

- Opplegg og montering av 2 stk stikkontakt under TV.

Kjøkken:

- Opplegg og montering av stikkontakt i skap på kjøkken.

Boder kjeller:

- Opplegg og montering av Sg Orion sensor armatur i 2 stk boder."

Datert: 19.11.2024

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 Opplyst av eier ved befaring.

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

Tilstandsrapport

7. anlegg?

Nei Ikke opplyst om annet.

Generelt om anlegget

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

Nei

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



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspåtlige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Dersom branncelleinndelingen ikke har tilstrekkelig tetthet, kan røyk og varme spre seg raskere enn det som legges til grunn i dagens forskriftskrav. Dette kan gi redusert sikkerhetsmargin ved brann sammenlignet med nyere bygg. Forholdet må vurderes ut fra bygningens alder og opprinnelige byggeskikk, og det er ikke kjent om utførelsen gir den ytelsen som forutsettes i dagens regelverk.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere branncelleinndelingen nærmere dersom det planlegges ombygging, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak. Eventuelle oppgraderinger bør da prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK. Det er ikke krav om oppgradering så lenge bygningen brukes som opprinnelig forutsatt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

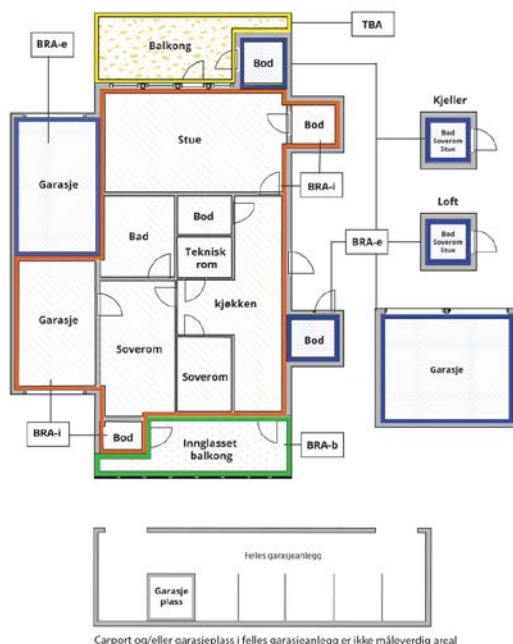
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-ROMSLEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	66		9	75	
Loft (bod)		3		3	
Kjeller (bod)		6		6	
SUM	66	9	9		
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, bad, kjøkken, 2 soverom, stue		Innglasset balkong
Loft (bod)		Bod	
Kjeller (bod)		2 boder	

Kommentar

Entré/gang, kjøkken, bad, 2 soverom og stue.

Utgang fra stue til innglasset balkong.

Balkongen ble målt til ca. 8,8 m² (delevegg mellom balkong og stue skal medberegnes i arealene).

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "BRA-b" i gjeldende etasje.

Eier(e) har påvist en stk bod på loft og to stk i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.

Bodene er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Loft:

Loftsbod ble målt til ca. 2,5 m².

Boden er merket med nr: 307.

Det totale gulvarealet ble målt til ca. 6 m², grunnet skråtak og plassering av vegg er ikke hele boden måleverdig.

Kjeller:

Kjellerbod 1 ble målt til ca. 1,6 m².

Boden er merket med nr: 307.

Kjeller:

Kjellerbod 2 ble målt til ca. 3,6 m².

Boden er merket med nr: 307.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2024 Bytte av toalett og servant. Utført av eier.

2024 Ny balkong. Balco AS, regi av borettslaget, har ikke fått tilsendt dokumentasjon.

2024 Elektrisk arbeid, ny kurs og lamper på ny balkong, nye stikkontakter i flere rom, lys i kjellere. Elektro-Sivert AS

Garasje i rekke

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Eier(e) har påvist en garasjeplass som opplyses å tilhøre seksjonen.

Frittstående garasje i rekke.

Garasjeplass ble målt til ca. 20,1 m² med elbillader.

(Plassen er ikke merket med nr ennå).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Mathias Falk	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Vallefaret 5

Hjemmelshaver

Valle Borettslag

Eier(e) av leiligheten: Mathias Falk

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0301

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950443138			Falk Mathias

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

126

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Arbeid som er opplyst skal bli gjennomført i nær fremtid.

- 2026 planlagt rehabilitering bunnledning / vann og avfallsløp mot offentlige nettet for hele borettslaget,

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 6 etasjer.

Med frittstående garasje i rekke.

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygningen ble tatt i bruk i 1993 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger forblendet med teglstein.

Saltak av taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med stein eller plater.

Rammetillatelse 31/12-1900

Igangset. til 31/12-1900

Tatt i bruk (GAB) 23/11-1993

- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Oppgraderinger gjort på boligen i henhold til opplysninger fra tidligere prospekt:

2019: Byttet vinduer og balkongdør.

2013: Pipeløps rehabilitering

2012: El-kontroll av hovedtavler

2012: Rens av ventilasjonskanaler, kjøkken og bad

2011: Montering av branndører kjeller og loft

2011: Byttet pipehatter på soilrør

2010: Utvendig utbedring balkonger

2010: Kjøp traktor med tilbehør

2010 - 2011: Branndører kjeller/loft

2009: Nytt callinganlegg

2009: Innstallasjon av nye branndører kjeller

2008: Brannslukningsapparater byttet

2005 - 2006: Rehabilitering av balkongene og maling av vinduene

2002 - 2004: Rehabilitering av våtrom, VVS. 2001: Rehabilitering av pipene

2000: Utskifting av det elektriske anlegget

1996: Samtlige oppganger malt

1991 - 1992: Rehabilitering fasadene. Nye balkonger.

1989: Kjøp traktor

1988: Større opprusting av ute anlegget

1987: Tak reparasjon og vindus utskiftninger

1986: Kjøp av tomtegrunn. Utskifting av vinduer.

1985: Utskifting av inngangsdørene m/nytt callinganlegg

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

I henhold til Ferdigattest

Standard

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.01.2026	Oversendt - melgeropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.01.2026	Oversendt - melgeropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.01.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	09.01.2026	Oversendt plantegning til kunde og megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	08.01.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.01.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	08.01.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mathias Falk

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vallefare 5

0663 OSLO

0301-130/91/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1007250183

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Balco AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye balkonger

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Mdbbygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing Inngangspartiene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Garasje i Valle Garasjesameie øst



- Ca 20 kvm garasje ferdig bygget i 2021
- Stillegående elektrisk port med portåpner
- Godt utelys og automatisk lys inne i garasjen
- De fleste har EL-billader
- Avtale med Charge365
- De fleste garasjene har epoxygulv
- Noen av garasjene er isolert
- Du/dere vil eie garasjen og den kan følge leiligheten ved salg
- Salg til markedspris internt i borettslaget



Hele vegger mellom garasjene, god oppbevaringsplass og tilgang til strøm via lader. Det blir måket og strødd, mens dugnad er to ganger i året.

Se for øvrig vedtekter.

Henvendelse angående garasje kan rettes til **vallegarasjesameieost@gmail.com**

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

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

(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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis 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 utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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 én 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 tvangsfullbyrdslovens 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 beskæring 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, utføre, 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. Valte borettslag har naturlig oppdriftsanlegg i alle leilighetene og hver beboer må påse følgende for å unngå vond lukt og potensielt røykneds slag 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. Luftespalte (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.

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Sindre Holt
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Deres ref.: 1007250183 . Vår ref.: 0071-1-307

Dato: 23.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: VALLE BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 950443138
Andelseier: Falk, Mathias
Medeier:
Leilighetsnummer: 307
Adresse: Vallefaret 5, 0663 OSLO
Andelsnummer: 126
Gnr. 130
Bnr. 91

Borettsinnskudd: Kr. 4 600,00 ,–

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	40 686 533,00
Innfrielsesdato:	30.11.2044
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987259534
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,15%
Restsaldo	87 060 730,00
Innfrielsesdato:	29.02.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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: 5 454,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Internett	332,00	
Trappevask	100,00	
Felleskostnader	5 022,00	5 173,00 fra 01.01.2026

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	4 038,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 395,-
Annen formue:	44 237,-
Gjeld:	524 420,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987187738
Restsaldo:	173 742,41
Kapitalkostnader:	974,19
IN-avtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987259534
Restsaldo:	371 669,30
Kapitalkostnader:	1 928,71
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 545 411,71,-, 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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Nabolagsprofil

Vallefare 5 - Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Valle	2 min
Linje FB5A, 21, 126	0.2 km
Helsfyr	10 min
Linje 1, 2, 3, 4	0.9 km
Tøyen stasjon	21 min
Linje RE30, R31	1.8 km
Carl Berners plass	5 min
Linje 17	2.2 km
Oslo S	9 min
Totalt 24 ulike linjer	5.1 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	13 min
757 elever, 35 klasser	1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	13 min
694 elever, 51 klasser	1.1 km
Kampen skole (1-7 kl.)	18 min
495 elever, 21 klasser	1.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	7 min
386 elever, 27 klasser	0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	17 min
380 elever, 15 klasser	1.4 km
Valle Hovin videregående skole	6 min
Etterstad videregående skole	15 min
588 elever, 41 klasser	1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

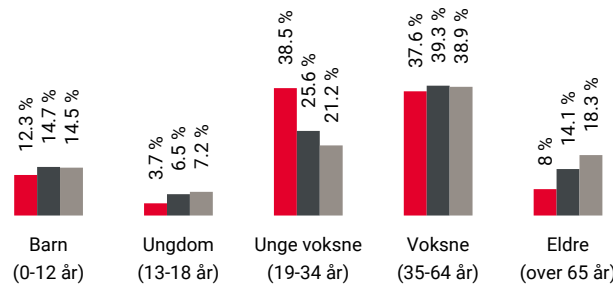
Veldig bra 84/100



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 (1-5 år)	1 min
38 barn	0.1 km
Hovinenga barnehage (1-5 år)	5 min
54 barn	0.4 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år)	5 min
108 barn	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Valle	7 min
Søndagsåpent	0.6 km
Joker Hasle	7 min
Søndagsåpent	0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



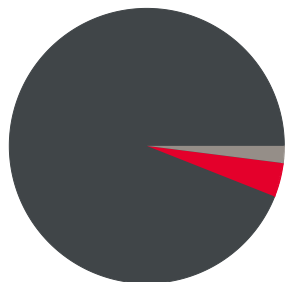
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Valle Hovin	4 min	🚶
Ballspill, fotball	0.3 km	
⚽ Valhall idrettsanlegg	5 min	🚶
Fotball	0.4 km	
🏊 FitnessXpress Intility Arena	6 min	🚶
🏊 SATS Hasle	12 min	🚶

Boligmasse



- 4% rekkehus
- 94% blokk
- 2% annet

«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



Fyrstikktorget

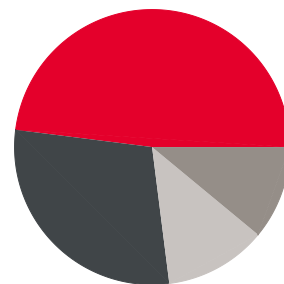
8 min 🚶



Fyrstikktorget Apotek

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 48% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



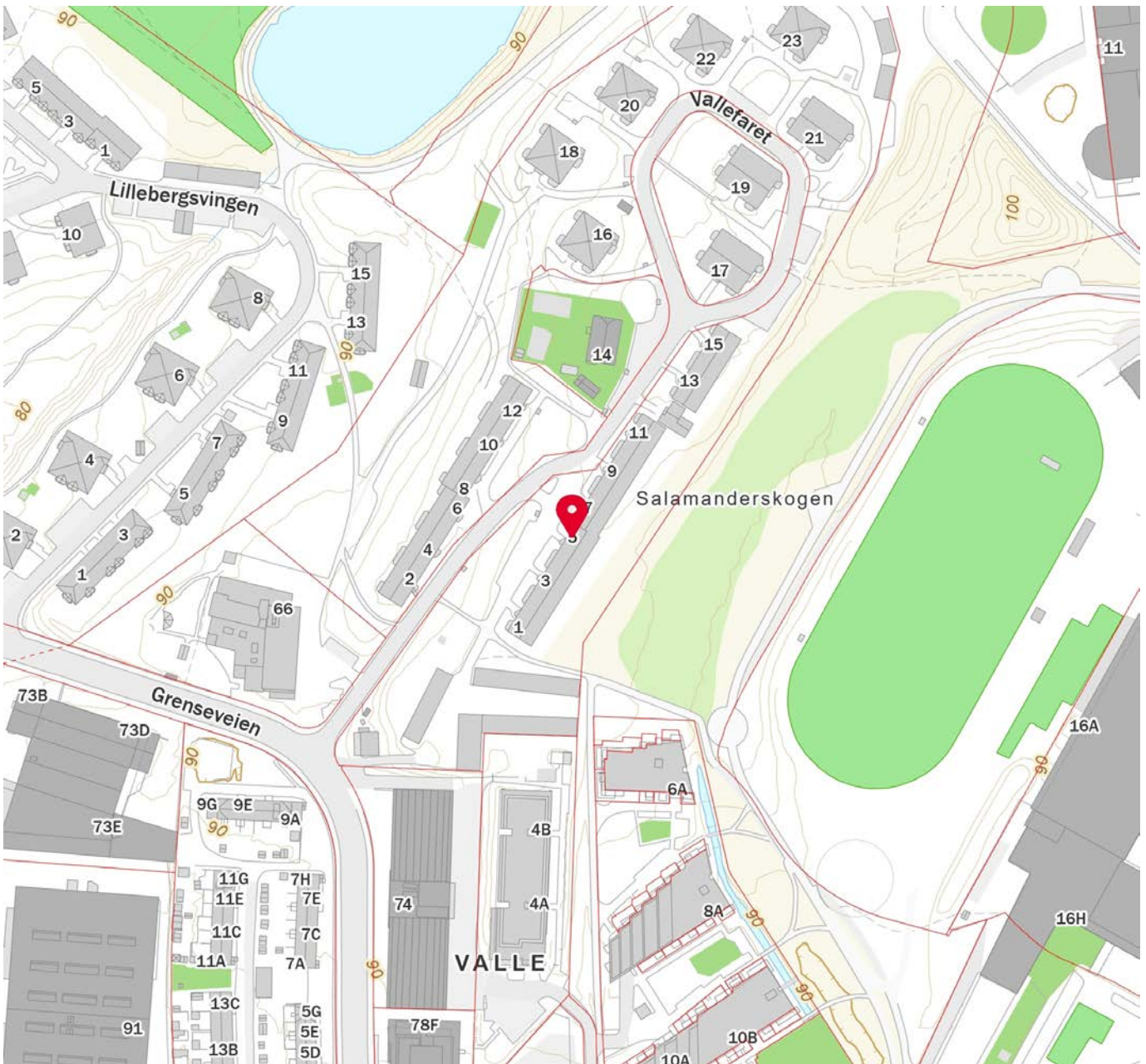
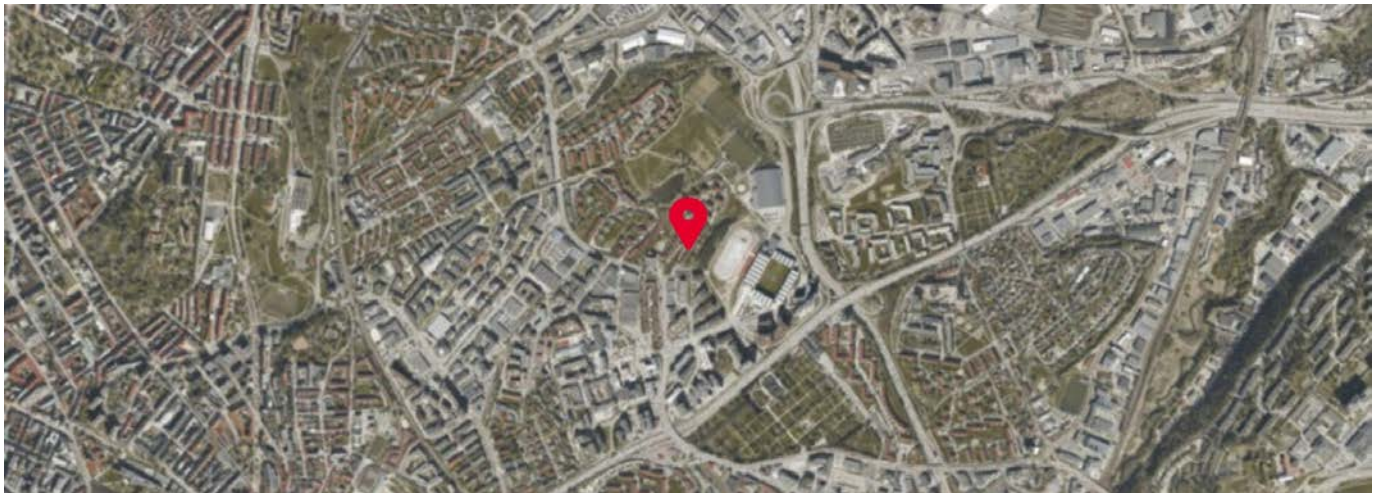
0%

52%

- Valle/Lilleberg
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Skatteetaten

Dato
05.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

FREDRIK WOLD
Sørengkaia 106 H0205
0194 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 443 138 Andelsnr 126

Eiendommens adresse:

Vallefarefaret 5, 0663 OSLO

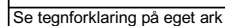
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 460 588
Som sekundærbolig:	kr 5 842 353

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

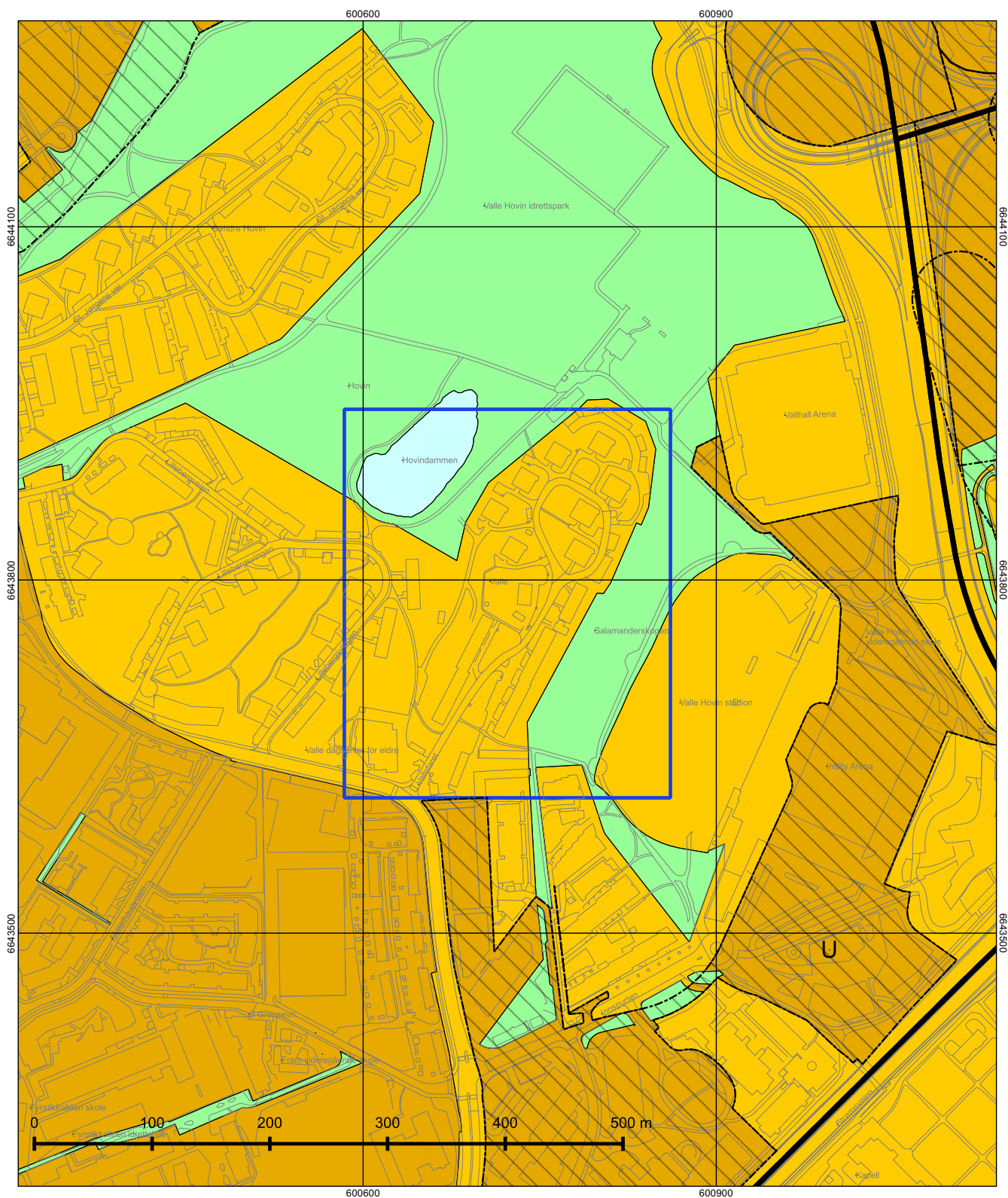
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2015 - Gang-/sykkelveg
	3040 - Friområde
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 23.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 232702/86524245

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—+— Fjernveg	 Bane, eksisterende
—+— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—+— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
----- Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
----- Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
----- Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



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 vil!

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 tidshorisont. 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 fellesoppganger 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.vallefaret.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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE 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 INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	15 285 474

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

El-ladeplass	-5 863
Parkering	-5 400
Kjellerlokale	-4 800
Forretningslokale	-4 200
SUM INNKRREVDE 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
Velferds kostnader	-16 991
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 106 255

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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 FINANSINNTEKTER	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	
		1
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
		-122 822

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**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

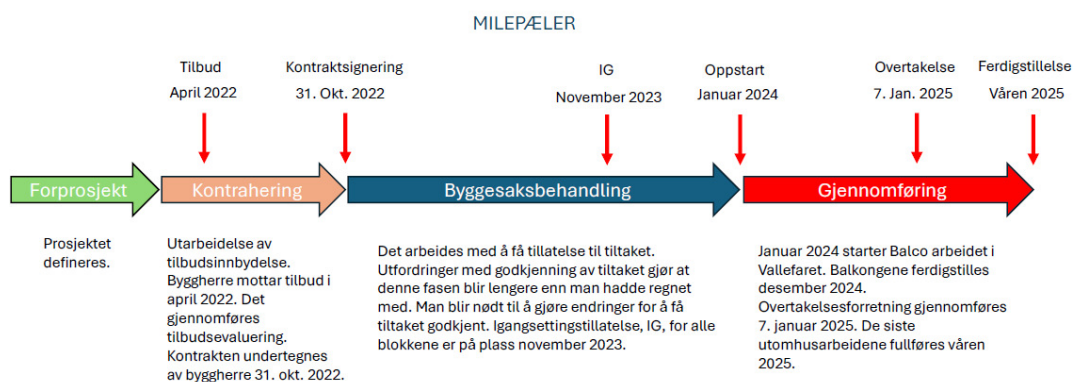
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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/fradrag		
Post	Beløp	Kommentar
Utbetaling vannskade del 1	kr 100 000,00	Utbetaling 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	

Totalt kostnad prosjekt	
Post	Beløp
Kontrakt	kr 64 567 633,00
Tillegg/fradrag	kr 162 962,00
Indeksregulering	kr 4 296 545,00
Prosjektadmin.	kr 825 000,00
Sum ekskl.	kr 69 852 140,00
Mva.	kr 17 463 035,00
Sum inkl. mva.	kr 87 315 175,00

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

3. Om prosjektets finansiering

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

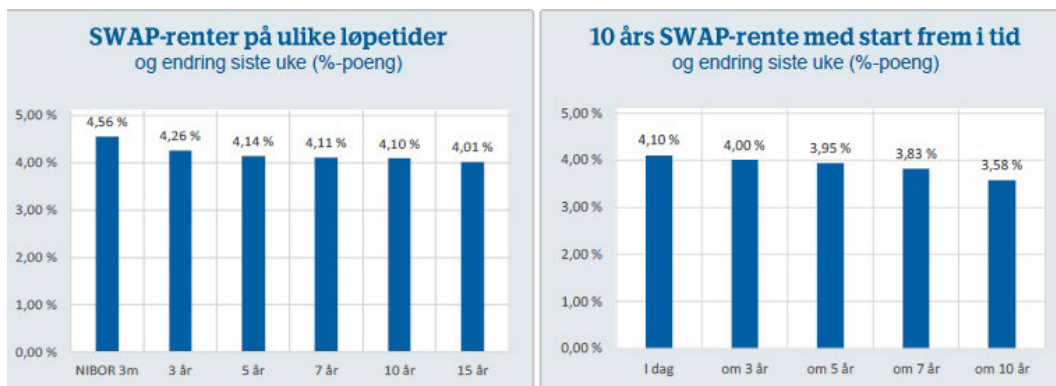
8398 72 59534

-87 667 615,00

Totalt

-129 581 074,00

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



Vedlikehold/påkostninger (styrets diskresjon)

- 1. Rørfornying 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for VALLE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950443138

Møtet ble avholdt 24. april kl. 17:30, Teglverket skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 76

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 12

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Carl Fredrik Frog Arntzen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Forslag på Bjørnar Sollie som protokollfører og Jørgen Mundgjel som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Orienteringssak balkong prosjektet

Forslag til vedtak:

Tas til orientering.

✓ Vedtatt. Tas til orientering.

7. Orienteringssak vedlikehold

Forslag til vedtak:

Orienteringssak, ikke til vedtak.

✓ Vedtatt. Tas til orientering.

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

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-tyverforsikring 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 vil!

Forslag til vedtak:

Orienteringssak, ikke til vedtak.

✓ **Vedtatt.** Tas til orientering.

9. Forslag korttidsutleie i borettslaget

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.

✓ **Vedtatt.** Forslaget er vedtatt med overveldende flertall. To stemte imot.

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 500 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag. Styrets godtgjørelse settes til 410 000.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Benkeforslag. Styrets godtgjørelse settes til 450 000.

 Vedtatt. Klart flertall for 450 000.

11. Fastsettelse honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 6000,- kroner.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 6000,- kroner.

 Vedtatt.

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.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Buvik

Følgende stilte til valg:

Per Buvik

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Thim Christian Strømme Barth

Følgende stilte til valg:

Thim Christian Strømme Barth

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Vidar Frydenborg

Trine Marianne Holm

Følgende stilte til valg:

Vidar Frydenborg

Trine Marianne Holm

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ola Løvheim

Truls Strandberg

Lena Toftelund
Asbjørg Torpe

Følgende stilte til valg:
Ola Løvheim
Truls Strandberg
Lena Toftelund
Asbjørg Torpe

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Alsvik
Mari Hellan
Maria Nordal

Følgende stilte til valg:
Kristine Alsvik
Mari Hellan
Maria Nordal

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Buvik

Følgende stilte til valg:
Per Buvik

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ola Løvholm

Følgende stilte til valg:
Ola Løvholm



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vallefaret 5
0663 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt**Oppdragsnummer:****Telefon:** 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre