



Velkommen til

Vallefaret 21  
0663 Oslo

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Vallefaret 21**  
**0663 Oslo**


# Lys og luftig 3-roms hjørneleilighet | Vestvendt balkong fra 2024 | Peis | Flotte grøntarealer i umiddelbar nærhet

Dette er en lys og luftig 3-roms hjørneleilighet i fjerde etasje, med en attraktiv beliggenhet innerst i blindvei. Leiligheten byr på en vestvendt, romslig balkong på ca. 8 kvm hvor du kan nyte sol fra ca. kl 14 til solnedgang. Leiligheten inneholder ellers stue med peis, kjøkken, bod/vaskerom, bad og 2 soverom. Boligen er lys og luftig, med vinduer på to sider som gir et flott lysinnslipp i stuen. Det er også tilgang til store, velholdte fellesarealer med plen, busker, trær og gangveier.

Høydepunkter:

- Vestvendt innglasset balkong (2024)
- Vinduer og balkongdør fra (2019)
- Hjørneleil. i 4.etg
- TV/internett inkl.
- Innvendig bod på 3kvm tilpasset vaskemaskin
- Loftsbod og 2 kjellerboder
- 3 min til buss og 10 min til t-bane
- Ledige garasjer til salgs, oppstilling (se salgsoppgave)

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	5 400 000
<u>Andel fellesgjeld pr 05.09.2025</u>	kr	549 688
<u>Omkostninger*</u>	kr	9 302
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	5 958 990
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	5 461
<u>BRA/BRA-I</u>		77/65 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1953
<u>Etasje</u>		4
<u>Energimerking</u>		

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Lina Møretro**  
Eiendomsmegler MNEF

995 98 399  
lina.moretro@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	5 400 000
Andel fellesgjeld pr 05.09.2025	kr	549 688
Omkostninger*	kr	9 302
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 958 990
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 461

### \*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr 8 212,-

Sum omkostninger: kr kr 9 302,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 200 – 10 000 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 5 461 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, TV/Internett, trappevask og diverse vedlikehold/drift. Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr 05.09.2025.

Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

### Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987187738

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,65%

Restsaldo kr. 41 235 512,00

Innfrielsesdato: 30.11.2044

Type rente: Fastrente

Terminer i året: 12

Andel restsaldo kr. 176 271,88

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987259534

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,65%

Restsaldo kr. 87 347 909,00

Innfrielsesdato: 30.08.2058

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel restsaldo kr. 373 416,17

Kapitalkostnader kr. 2 088,95

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

**Registerbetegnelse**

Andel nr. 205 i VALLE BORETTSLAG, org. nr. 950443138 med tilhørende borett.  
Andelen ligger i VALLE BORETTSLAG og forretningsfører for borettslaget er OBOS BBL..  
Innskudd: Kr 4 600

**Sikringsordning**

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.

**Om borettslaget**

Borettslaget består av 253 andelsleiligheter, fordelt på 11 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Det er fellesvaskeri i nr. 21.

Fra innkalling til årsmøte 2025 om vedlikehold/påkostninger:

1. Rørfornyng av bunn- og uttreksledninger og overvannsledninger (helt nødvendig umiddelbart/prosjektstyrer OBOS prosjekt)
2. Utbedring av inngangspartiene til oppgangene (2025) (helt nødvendig i løpet av 2025/prosjektstyrer BRL selv alt. OPAK)
3. 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.

Les mye nyttig info om borettslaget her: <https://vallefare.no/>

**Forretningsfører**

OBOS BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**

BRA-i: 65 m2  
BRA-e: 4 m2  
BRA-b: 8 m2  
BRA total: 77 m2

**Kjeller**

BRA-e: 4 m2. Det er to boder i kjeller. Den ene er ca. 1m2, og den andre er ca. 3m2.  
4. etasje

BRA-i: 65 m2. Kjøkken, entré, bad, bod, stue  
BRA-b: 8 m2. Innglasset balkong

Ikke målbare arealer

Loftsboden er ikke måleverdig, men har et gulvareal på ca. 7m2.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

#### **Eierform**

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

#### **Boligtype**

Andelsleilighet

#### **Etasje**

4

#### **Parkering**

Styret fordeler de parkeringsplasser laget har etter ventelister. Det er garasje til salgs i separat garasjesameie, konferer megler for ytterligere info. Ellers er det beboerparkering i området.

#### **Borettslagets eiendom**

Gnr. 130, Bnr. 91 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.

Tomteareal er 33 438 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

#### **Tomtebeskrivelse**

Fellesarealene er pent opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker og annen beplantning. På tomten er det lekeplass, sykkelparkering og flere sittegrupper. Asfalterte internveier og plasser.

### **Vedtekter/husordensregler**

Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husordensreglene punkt 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. Almennelige 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.

### **Borettslagets forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

Polisenummer felles forsikring 88088041

### **Byggeår**

Ca. 1953 i følge Oslo kommune.

### **Innhold**

Kjeller BRA-E: 2 boder

4. etasje BRA-I: Kjøkken, entré, bad, bod, stue

4. etasje BRA-B: Innglasset balkong

Loft: Bod

### **Standard**

Entré |

Når du kommer inn døren, ønskes du velkommen av en lys og romslig entré. Entréen fungerer som et sentralt knutepunkt i boligen og leder inn til alle rom. Her finner du også praktisk bod/vaskerom på ca. 3 kvm.

Stue |

Den romslige stuen har vinduer på to sider som skaper en lys og fin atmosfære. Stuen har god

plass til både sofa- og spisegruppe. Peisen med glassinnsats bidrar til en lun stemning og god varme på kaldere dager. Fra stuen er det utgang til den flotte, vestvendte balkongen som var ny i 2024. Her får du et nydelig innglasset uterom i idylliske, grønne omgivelser som kan benyttes fra tidlig vår til sen høst.

#### Kjøkken |

Pen kjøkkeninnredning fra Marbodal. Det er godt med oppbevaringsplass i høyskap, under- og overskap. Under vinduet er det plass til et koselig spisebord med plassbygd sittebenk som er en smart løsning for oppbevaring. Kjøkkenet har ellers alt av integrerte hvitevarer fra Gorenje, inkludert kjøleskap/fryser, mikrobølgeovn, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Mellom skapene er det montert fliser, mens benkeplaten har nedfelt vaskekum og avtrekksvifte i børstet stål.

#### Bad |

Badet er flislagt, og ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005. Her er det varmekabler i gulvet, dusj med innfellbare dører, ny innredning med skuffer og nedfelt servant (2024) og overskap med speil.

#### Soverom |

Hovedsoverommet er romslig og utstyrt med en plassbygd skyvedørsgarderobe med speil. Her har du god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Det er innfelte downlights i taket som skaper en hyggelig atmosfære.

Det andre soverommet er også av god størrelse, med plass til både gjesteseng, skrivebord eller kontor plass. Rommet har skyvedørsgarderobe med speildører som gir en praktisk oppbevaringsløsning.

#### Vaskerom/bod |

Like ved ytterdøren er det adkomst til vaskerom/bod. I 2025 ble rommet oppgradert til vannsikkert rom for vaskemaskin med smøremembran og flislagt gulv. Det er også installert waterguard med vannføler, stoppeventil og elstopp av vaskemaskin.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

#### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entredør

Innvendig > Overflater

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon

#### Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et populært og utviklende område på Valle, sentralt i bydel Gamle Oslo. Dette er et levende nabolag som passer godt for både etablerere, familier og enslige, med en god blanding av urbane kvaliteter og grønne lunger. Området oppleves som trygt og har et behagelig lavt støynivå.

For den aktive byr området på flotte rekreasjonsmuligheter. Valle Hovin idrettspark og Valhall

idrettsanlegg ligger like i nærheten, med tilbud for fotball og andre ballspill. Salamanderskogen inviterer til hyggelige turer, og det er flere treningssentre i gangavstand, som FitnessXpress ved Intility Arena og SATS Hasle.

Dagligvarehandelen er enkel med flere butikker i umiddelbar nærhet, inkludert søndagsåpne Joker Hasle og Rema 1000 Valle. For et bredere utvalg ligger Fyrstikktorget kun en kort spasertur unna, med blant annet apotek og andre servicetilbud.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med et solid utvalg av barnehager, som Valle barnehage kun et steinkast unna, og flere skoler for ulike trinn i nærheten. Det finnes også flere ungdomsskoler og videregående skoler, som Fyrstikkalleen skole og Valle Hovin videregående, lett tilgjengelig.

Kollektivtilbudet er svært godt utbygd. Busstoppet Valle er kun noen minutters gange unna, og Helsfyr T-banestasjon, et viktig knutepunkt med linjer i alle retninger, nås på rundt ti minutter til fots. Tøyen togstasjon er også innen rekkevidde, og det tar kun cirka 9 minutter med kollektivtransport til Oslo S. For den bilburne er det enkel tilgang til Ring 3 og andre hovedveier.

Dette er et område med nærhet til det meste man trenger i hverdagen, kombinert med gode muligheter for aktivitet og avkobling.

#### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

#### **Byggemåte**

Leilighet i 4. etasje i boligblokk fra 1953. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår. Generelt oppført i betong, mur og trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i laminert utførelse. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Innglasset balkong av betong. Påforet med treheller. Nordvendt. Den er målt til ca. 8m<sup>2</sup>. Innglassing er utført i 2025. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger arkivkort (attestert) 1957.

Det foreligger ferdigattest for tilleggisolering ny utvendig kledning, nye balkonger/boligblokk, datert 21.11.91.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 05.03.2025.

#### **Oppvarming**

Oppvarming via elektrisitet og peisovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fibernett i borettslaget. Grunnpakke internett og tv er inkludert i felleskostnader.

#### **Adgang til utleie**

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

### **Regulering**

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-2864 - Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone, vedtatt 14.05.1986.

Deler av eiendommen er regulert til felles avkjørsel, felles parkering og garasje i boligområde med gjeldende bestemmelser i 46874 - Forslag til parkeringsplan for Valle borettslag. 46874 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser. Vedtaksdato: 13.11.1974. Andre deler av eiendommen er regulert til friområde/park og offentlig gang-/sykkelvei etter reguleringsplan S-2647 - Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av området mellom Økernveien, Hjalmar Brantings vei, Strømsveien og Grenseveien, Valle-Hovin. Vedtaksdato: 17.01.1983

Eiendommen er også berørt av reguleringsplan 42451 - Regulerings- og bebyggelsesplan for Valle - Hovin.gnr.122 bnr.1 m fl. 42451 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser. Vedtaksdato: 25.09.1951

Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone.

Eiendommen ligger innenfor rød sone for svevestøv og nitrogendioksid.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:

-Saknr 202118619. Saken gjelder: Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende byggesaker under arbeid i nærområdet til eiendommen:

-Vallefaret 16 - 17 og 19 - 23 - Innglassing av balkonger. Saknummer 202004102. Siste dok. 12.04.2022. Status: Tillatelse gitt.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 1 348 834 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 5 395 335 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.

### **Andel felles formue**

Kr 44 301 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

## Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

### **Forkjøpsrett**

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Det er lovbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Boligen blir utlyst for medlemmene parallelt med markedsføring. Det er videre en forutsetning at kjøper blir godkjent av styret i borettslaget. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i OBOS.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette 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 ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

### **Eier**

Ragni Farstad Eliassen

### **Heftelser**

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  
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

#### **Andre relevante opplysninger**

Meglers vederlag og utlegg  
Provisjon\* 0,80%  
Markedspakke, kr 18 900  
Oppgjørshonorar\*, kr 7 900  
Tilretteleggingshonorar, kr 17 900  
Visningshonorar per visning, kr 3 500  
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545  
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 200  
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 1000  
Eierskiftegebyr\*, kr 6 570

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Eirik Kalheim den 12.09.2025.

#### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### **Forbrukerkjøp - definisjon**

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha

oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

### **Ansvarlig megler**

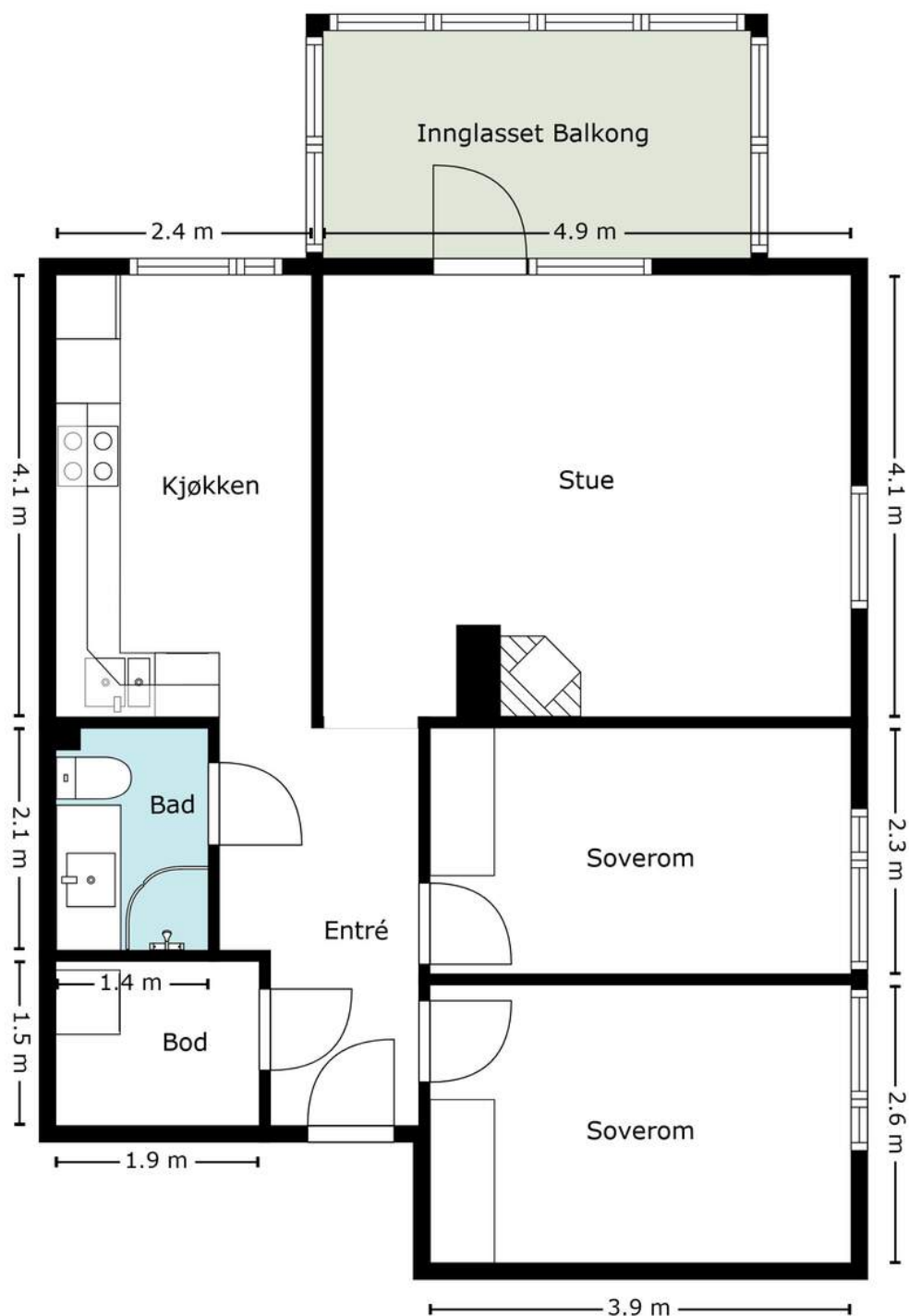
Lina Møretrø  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
Telefon: 995 98 399  
E-post: lina.moretro@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Oslo  
Postboks 1441, Vika  
0115 OSLO  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

# Plantegning

Vallefareet 21  
4. Etasje



Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*





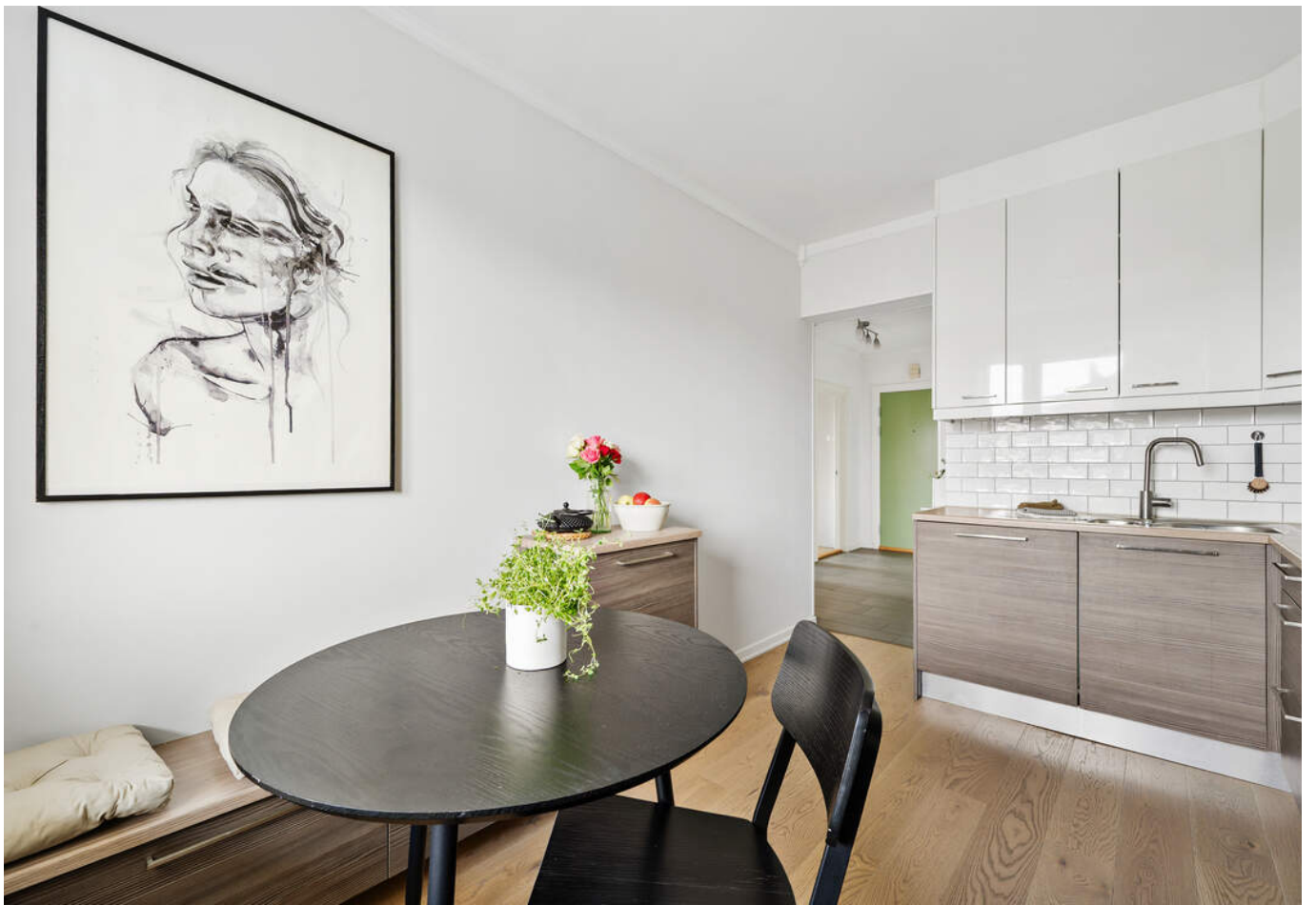
























# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## **Den viktige tilstandsrapporten**

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





## VALLEFARET 21

Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 136 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



### OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Valle</b> Linje FB5A, 21, 126	<b>4 min</b> 0.3 km
<b>Hasle</b> Linje 5	<b>11 min</b> 0.9 km
<b>Tøyen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>20 min</b> 1.7 km
<b>Carl Berners plass</b> Linje 17	<b>5 min</b> 2.2 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>9 min</b> 5.1 km

### SKOLER

<b>Teglverket skole (1-10 kl.)</b> 694 elever, 51 klasser	<b>12 min</b> 1 km
<b>Hasle skole (1-7 kl.)</b> 757 elever, 35 klasser	<b>13 min</b> 1 km
<b>Kampen skole (1-7 kl.)</b> 495 elever, 21 klasser	<b>20 min</b> 1.7 km
<b>Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)</b> 386 elever, 27 klasser	<b>9 min</b> 0.8 km
<b>Wang Ung Oslo (8-10 kl.)</b> 380 elever, 15 klasser	<b>15 min</b> 1.2 km
<b>Valle Hovin videregående skole</b>	<b>5 min</b>
<b>Hartvig Nissens skole</b> 630 elever	<b>9 min</b> 0.8 km



### OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



### KVALITET PÅ SKOLENE

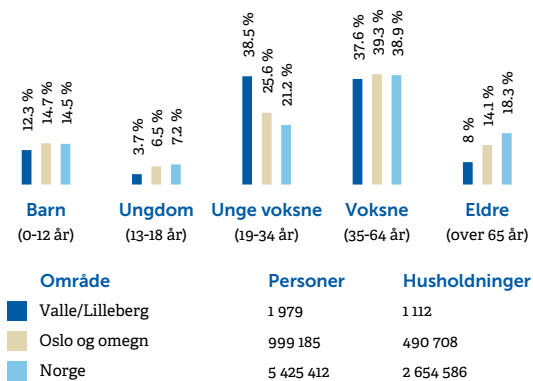
Veldig bra 84/100



### NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

### ALDERSFORDELING



### BARNEHAGER

<b>Valle barnehage (1-5 år)</b> 38 barn	<b>2 min</b> 0.1 km
<b>Valle Hovin barnehage (1-5 år)</b> 108 barn	<b>6 min</b> 0.6 km
<b>Hovin barnehage (1-5 år)</b> 65 barn	<b>7 min</b> 0.6 km

### DAGLIGVARE




<b>Joker Hasle</b> Søndagsåpent	<b>6 min</b> 0.5 km
<b>Rema 1000 Valle</b> Søndagsåpent	<b>8 min</b> 0.7 km



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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

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









## KOLLEKTIVTILBUD

 Veldig bra 92/100

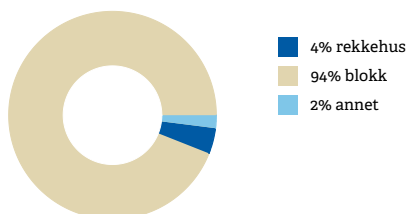
 STØYNIVÅET  
Lite støynivå 91/100

 KVALITET PÅ BARNEHAGENE  
Veldig bra 87/100

## SPORT

-  **Valle Hovin** 2 min   
Ballspill, fotball 0.2 km
-  **Valhall idrettsanlegg** 3 min   
Fotball 0.3 km
-  **FitnessXpress Intility Arena** 7 min 
-  **SATS Hasle** 11 min 

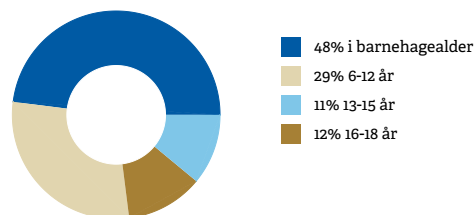
## BOLIGMASSE



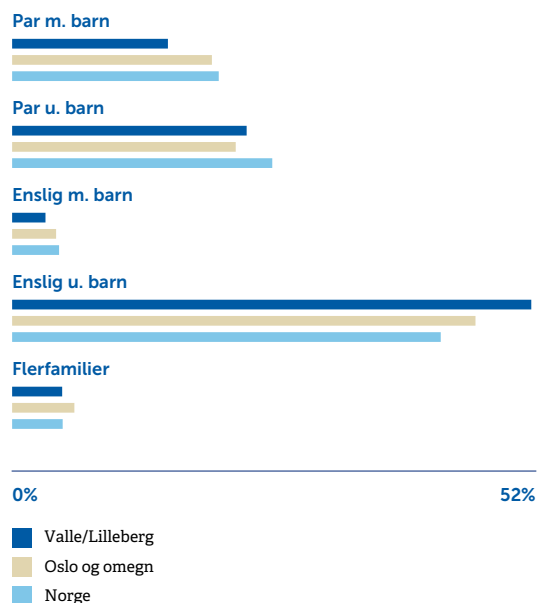
## VARER/TJENESTER

-  **Fyrstikktorget** 10 min 
-  **Fyrstikktorget Apotek** 10 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

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



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



## 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

Ragni Farstad Eliassen

---

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vallefaret 21

0663 OSLO

0301-130/91/0/0



## 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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** R.P. Service Rafal Pietras orgnr 922 174 717 MVA

**Beskrivelse av arbeidet:** 1. 2025: fjerning av gamle silikonfuger langs gulv og legging av nye fuger i wc/baderom. 2. 2025: bod er omgjort til vannsikret rom for vaskemaskin ved at det er lagt smøremembran i 3 skikt på gulv og ca 10cm opp langs vegg samt selvklebende membranbånd langs vegg mot gulv og i hjørner. Rommet er flislagt. Rommet har forhøyet terskel som muliggjør magasinering av evt vannmengder langt utover hva som teknisk sett kan flomme ut fra vaskemaskin siden det er installert Waterguard med vannføler, stoppeventil og elstopp av vaskemaskin. Rørleggerarbeidet med Waterguard og rørtilpasning er gjort av rørleggerfirma Beta Vvs AS org nr 924454946 mva.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Firmanavn:** Kan oppgis av borettslaget på forespørsel.

**Beskrivelse av arbeidet:** WC/bad totalfornyet av firma med godkjenning som våtromsbedrift i 2005. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget som fellesentreprise for alle leiligheter i Vallefaret borettslag.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye baderomsmøbler med servantskap er montert av eier. Armatur og vann-avløpstilkoplinger kontrollert av rørlegger som monterte Waterguard i 2025. Glassdører i dusj i wc/bad er av tidligere eier oppgitt montert i 2015.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ 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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Kan oppgis av borettslaget på forespørsel

**Beskrivelse av arbeidet:** Borettslaget monterte elektriske avtrekksvifter på røykpipene fra blokkas leiligheter ca i år 2021. Arbeidet ble utført av profesjonelt firma på fellesentreprise i borettslaget for å gi bedret trekk i leiligheteenes ildsteder (peis/ovn).

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

**Firmanavn:** Kan oppgis av borettslaget på forespørsel

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting av alle vinduer og verandadører

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



3.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Kan oppgis av borettslaget på forespørsel

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalutsifting av balkonger med innglasset løsning. Utført som fellesentreprise for alle leiligheter i borettslaget.

---

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?

♦ **Ja**

Deler av loft er omgjort til leilighet. Jeg er blitt opplyst om at dette er utført som endringsarbeider etter at bygget ble bygd uten at jeg vet når. Kan oppgis av borettslaget. .

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

se tekst ovenfor

---

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 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 er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Oppvaskmaskin var i 2022 opphav til en mindre vannskade på kjøkkenet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Tømrerfirma Helge Haneborg Jr. AS orgnr 963509138

**Beskrivelse av arbeidet:** Det dryppet fra oppvaskmaskinens vanntilkopling fordi denne ikke var strammet til godt nok. Når dette ble oppdaget var det dryppet såpass mye at gulvbelegget i kjøkkenet måtte tas opp og gulvet tørkes før det ble lagt ned nytt parkettgulv. Alt arbeide ble utført av faglærte og i regi av borettslagets forsikringsselskap. Ansvarlig var takstmann Alan Ross, epost alan@haneborg.net

---

32. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vallefaret 21 , 0663 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 130, bnr. 91

 Andelsnummer 205

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 16.09.2025

Oppdragsnr.: 21739-1737

Referansenummer: KX1519

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



 **Taksthuset 1**  
DIN TRYGGHET

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.

# Vedlegg: Takstrapport



**Rapportansvarlig**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eirik Kalheim', written over a light-colored rectangular background.

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334

## 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 fuktspøk.

## 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4. etasje i boligblokk fra 1953

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i betong, mur og trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.

Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.

Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i laminert utførelse.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Innglasset balkong av betong. Påforet med treheller. Vestvendt.

Den er målt til ca. 8m<sup>2</sup>. Innglassing er utført i 2025.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Innvendige vegger og tak har malte overflater. Stedvis tapet.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet peis i stuen. Det er utført piperehabillitering i 2013 i følge borettslaget.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering. Tiluft fra dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Marbodal-kjøkken har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stedvis av plast.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon Med spalter i vinduer. I boden sitter det en ventil til felles naturlig anlegg.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer. Delvis skjult.

Det elektriske anlegget med nytt inntak og nytt sikringsskap med automatsikringer ble totalrehabilitert i regi av bl i 2001.

Kilde: Borettslagets oversikt over større arbeider gjengitt i styrets årsrapport for 2015.

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

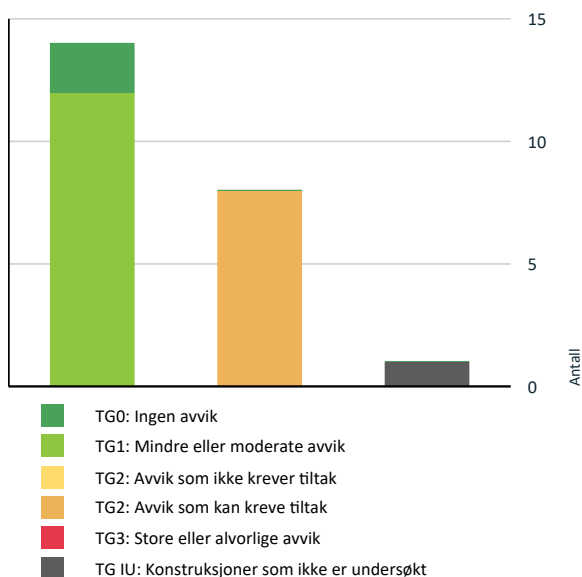
#### Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Entredør [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

1953

#### Kommentar

Eiendomsverdi

#### Anvendelse

Bolig

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TG 2 Entredør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i laminert utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har nådd halvparten av sin levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må døren skiftes. Det er ikkenumiddelbare behov for dette.

#### TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Innglasset balkong

Innglasset balkong av betong. Påført med treheller. Vestvendt. Den er målt til ca. 8m2. Innglassing er utført i 2025.

Årstall: 2024

Kilde: Info fra sameie/borettslag

### INNSENDIG

#### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Innvendige vegger og tak har malte overflater. Stedvis tapet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet i stuen har stedvis ujevnt underlag, noe som merkes ved at det gir etter ved belastning. Dette kan tyde på svikt i- eller manglende understøttelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette kan indikere svikt i underlaget eller manglende avretting, og bør undersøkes nærmere.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik i rommet på 14mm, og 5mm over en avstand på 2 meter.

Dette er innenfor kravet.

#### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er tilkoblet peis i stuen. Det er utført piperehabilitering i 2013 i følge borettslaget.

#### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### VÅTROM

#### 4. ETASJE > BAD

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### 4. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005

Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Sprekte fliser bør skiftes. Flis med bom bør festes bedre.



### 4. ETASJE > BAD

#### TG2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Årstall: 2005 Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Konstruksjonen bør imidlertid holdes under oppsyn i tiden som kommer.

### 4. ETASJE > BAD

#### TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2005 Kilde: Info fra sameie/borettslag



### 4. ETASJE > BAD

#### TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 Kilde: Info fra sameie/borettslag

### 4. ETASJE > BAD

#### TG2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Tiluft fra dør.

Årstall: 2005 Kilde: Info fra sameie/borettslag

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

### 4. ETASJE > BAD

#### TG1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av mur.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG1 Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

Marbodal-kjøkken har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksrøret fra ventilatoren er ikke ført helt ut av bygningen. Den siste delen av røret er lagt i en kasse over kjøkkeninnredningen, og det antas at luften ledes ut via denne kassen.

Løsningen er valgt utført slik fordi borettslaget ikke godkjenner å koble til fast.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke tillatt å etablere andre løsninger iflg. borettslaget.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stedvis av plast.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsgjaver

#### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsgjaver

#### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon Med spalter i vinduer. I boden sitter det en ventil til felles naturlig anlegg.

#### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bemerkes at løsningen tilfredsstillende krav ved montering.

#### ! TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer. Delvis skjult. Det elektriske anlegget med nytt inntak og nytt sikringsskap med automatsikringer ble totalrehabilitert i regi av bl i 2001. Kilde: Borettslagets oversikt over større arbeider gjengitt i styrets årsrapport for 2015.

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.  
**2000 Anlegget ble rehabilitert som en felles entrepris i borettslaget i 2000.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Alle arbeider i regi av nåværende eier er utført av godkjent foretak.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Dokumentasjon for rehabiliteringen er påklippet i sikringsskapet.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek

## Tilstandsrapport

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**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el-kontroll. Etter gjennomført el-kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene. Kostnadsestimat er satt for en el-kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.**

år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



### TE 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

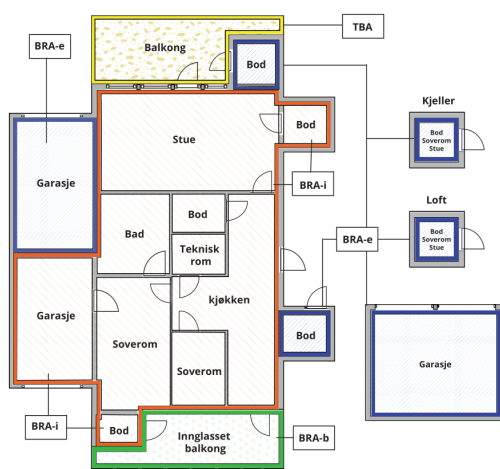
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den 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 byggtknisk 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

# Vedlegg: Takstrappport

Vallefare 21 , 0663 OSLO  
Gnr 130 - Bnr 91  
301 OSLO

TAKSTHuset 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	65		8	73	
Loft					
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>4</b>	<b>8</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Kjøkken, entré, bad, bod, stue		Innglasset balkong
Loft		Bod	
Kjeller		Bod 1, bod 2	

## Kommentar

Takhøyde stue: 2,52m.  
Takhøyde bad: 2,44m.  
Det er to boder i kjeller. Den ene er ca. 1m<sup>2</sup>, og den andre er ca 3m<sup>2</sup>.  
Loftsboden er ikke måleverdig, men har et gulvareal på ca. 7m<sup>2</sup>.  
Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstillende sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ja se egenerklæringskjema.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	62	3

Vallefare 21 , 0663 OSLO  
Gnr 130 - Bnr 91  
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Jarl Eliassen	Kunde

### Matrikkeldata

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

#### Adresse

Vallefare 21

#### Hjemmelshaver

Valle Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950443138			Eliassen Ragni Farstad

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

205

# Vedlegg: Takstrapport

Vallefare 21 , 0663 OSLO  
Gnr 130 - Bnr 91  
301 OSLO

TAKSTHuset 1 AS  
Briskeveien 38  
1405 LANGHUS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Vallefare 21 ligger i bydelen Høfvet-Sinsen i Oslo, med adresse i postnummer 0663. Eiendommen ligger i et område med tett boligbebyggelse og nærhet til næringslokaler. Det er gangavstand til T-banestasjon, dagligvarebutikker og andre nødvendige servicetilbud. Adkomst skjer via lokale gater med moderat trafikk. Beliggenheten gir enkel tilgang til sentrum og hovedveinett, noe som er relevant for pendlere.

### Adkomstvei

Offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

### Opplysninger gitt av eier

Egenerklæringen inneholder informasjon om oppgraderinger i boligen.

### Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektriske panelovner og elektriske varmekabler på badet.

### Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.  
Veggkonstruksjon av mur, utvendig forblendet med teglstein.  
Taket er et valmet tak tekket med takstein.  
Etaseskiller av betong.  
Vinduer med 2-lags glass.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 374 998	1986

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.09.2025		Ikke gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	08.09.2025		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	10.09.2025		Fremvist	1	Nei
Forretningsførerinfo	10.09.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	10.09.2025		Fremvist	1	Nei
Eiendomsverdi.no	12.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier	12.09.2025		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 71

VALLE BORETTSLAG

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 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**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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)

5 av 29

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Telia Play – Strømming slik du vil

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

## Forslag til vedtak

Orienteringssak, ikke til vedtak.

---

Sak 9

## Forslag korttidsutleie i borettslaget

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 10

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

---

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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
-

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 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](mailto: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](http://www.vallefare.no), styretavla i oppgangene og VIBBO i sin interaksjon med beboerne.

#### 2. Økonomi:

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

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

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

Husleien KPI reguleres nå årlig.

#### 3. Vedlikeholdsplan:

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

#### 4. Brannvern

Styret minner om evakueringsplassen utenfor barnehagen ved Vallefare 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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

## 6. Håndtering av søppel

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

## 6. Bråk fra leiligheter

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-11 688 162</b>	<b>8 111 005</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>21 273 043</b>	<b>-19 749 166</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>9 584 883</b>	<b>-11 638 162</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		15 488 039	6 290 894
Kortsiktig gjeld		-5 903 156	-17 979 055
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>9 584 883</b>	<b>-11 688 161</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>15 655 276</b>	<b>12 326 887</b>	<b>15 299 000</b>	<b>16 552 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-50 528 714</b>	<b>-24 723 881</b>	<b>-79 692 165</b>	<b>-49 182 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-34 873 439</b>	<b>-12 396 994</b>	<b>-64 393 165</b>	<b>-32 630 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	945 857	214 512	0	0
Finanskostnader	12	-4 545 023	-1 581 209	-5 003 000	-5 630 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 599 166</b>	<b>-1 366 697</b>	<b>-5 003 000</b>	<b>-5 630 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-38 472 605</b>	<b>-13 763 691</b>	<b>-69 396 165</b>	<b>-38 260 800</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-4 900 550		
Udekket tap		-38 472 605	-8 863 141		

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>67 389 956</b>	<b>56 878 364</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>15 488 039</b>	<b>6 290 894</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 877 995</b>	<b>63 169 258</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 254 * 100		25 400	25 400
Udekket tap	17	-47 335 746	-8 863 141
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-47 310 346</b>	<b>-8 837 741</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>124 285 185</b>	<b>54 027 944</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 872 174	17 970 127
Påløpte renter		30 982	8 928
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 903 156</b>	<b>17 979 055</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 877 995</b>	<b>63 169 258</b>

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INKREVDE 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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 285 474</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

El-ladeplass	-5 863
Parkering	-5 400
Kjellerlokale	-4 800
Forretningslokale	-4 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 265 211</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Automatpenger-vaskeri	21 030
Vaskeriinntekter-manuelt innbetalt	300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>21 330</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-72 756
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-72 756</b>

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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-103 800</b>

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

### 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**

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**

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**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## NOTE: 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

## 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
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>945 857</b>

## 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
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 545 023</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 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
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>49 935 876</b>

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
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>15 217 736</b>

## NOTE: 15

### KEBAB-KIOSK

Kjøpesum 2018	1 800 000	
Avskrevet tidligere	-1 799 999	1
<b>SUM LEILIGHETER</b>		<b>1</b>

## 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	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-1</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 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 (Eiendomskreditt 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

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-122 822</b>	<b>120</b>
------------------------------------	-----------------	------------

---

## NOTE: 19

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2014, salg av tjenesteleilighet -4 600

Opprinnelig i 1952 -1 023 100

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 027 700</b>
----------------------------	-------------------

---

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.

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

### 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 løst i havn. Styret ser seg fornøyd med resultatet.

### 1. Gjennomføringen av balkongprosjektet - tidslinjen



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 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 80 705 636,25 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
Utførelse vannskade del 1	kr 100 000,00	Utførelse av vannskade i V17. Gjenstår malerarbeider til våren.
Sum fakturert tillegg/endringer	kr 100 000,00	

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

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

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

Totalkostnad prosjekt	
Post	Beløp
Kontrakt	kr 64 567 633,00
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 fakturaer for avfall som er sendt rett til byggerne. OPAK har ikke mottatt kopi av disse fakturaene.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

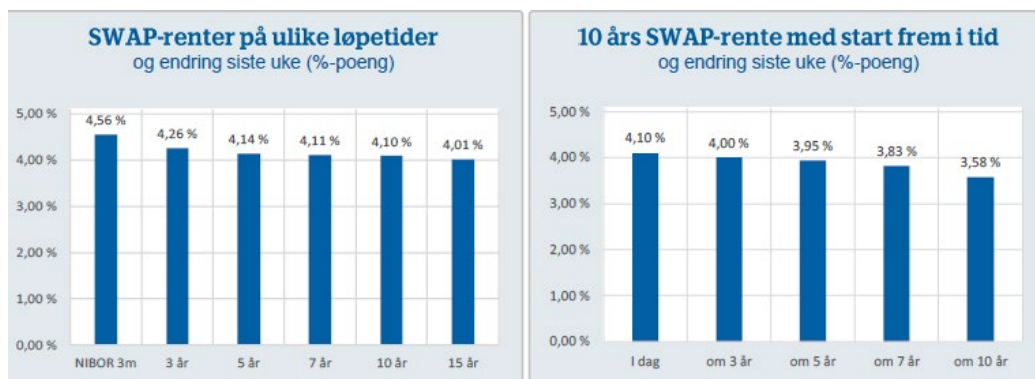
## 3. Om prosjektets finansiering

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

Følgelig er borettslagets samlede banklån per 06.04.2025;

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

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



## **Vedlikehold/påkostninger (styrets diskresjon)**

- 1. Rørfornyng av bunn- og uttreksledninger og overvannsledninger (helt nødvendig umiddelbart/prosjektstyrer OBOS prosjekt)**
- 2. Utbedring av inngangspartiene til oppgangene (2025) (helt nødvendig i løpet av 2025/prosjektstyrer BRL selv alt. OPAK)**
- 3. 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**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 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.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- 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.

✓ 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.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

✗ 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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS  
EiendomsMegler 1 Oslo v/Adele Haraldsen  
Postboks 1446, Vika, 0115 OSLO  
E-post: adele.haraldsen@em1sr.no

Deres ref.: 2801250063 . Vår ref.: 0071-1-426

Dato: 05.09.2025

## Megleropplysninger

Boligselskap: VALLE BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 950443138  
Andelseier: Eliassen, Ragni Farstad  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 426  
Adresse: Vallefaret 21, 0663 OSLO  
Andelsnummer: 205  
Gnr. 130  
Bnr. 91

Borettsinnskudd: Kr. 4 600,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 88088041.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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:

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Lånenr.:	83987187738
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	2,65%
Restsaldo	41 235 512,00
Innfrielsesdato:	30.11.2044
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	12

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Lånenr.:	83987259534
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	87 347 909,00
Innfrielsesdato:	30.08.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 461,00,-

### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Internett	332,00	
Trappevask	100,00	
Felleskostnader	5 029,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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:	4 044,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 423,-
Annen formue:	44 301,-
Gjeld:	525 065,-

## Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Lånenummer:	83987187738
Restsaldo:	176 271,88
Kapitalkostnader:	

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Lånenummer:	83987259534
Restsaldo:	373 416,17
Kapitalkostnader:	2 088,95

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 549 688,05,-, 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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Vedtekter

for Valle borettslag org nr 950 443 138

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.04.2025

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene (5 andeler).
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **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.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **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**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringskap 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 karner.

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

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

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

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

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

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

(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.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **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.

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(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 tjuе 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.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## Husordensregler

---

Husordensregler for Valle Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24.04.2025

### 1. INNLEDNING

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

### 2. VEIER, PLENER OG BEPLANTNINGER

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

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

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

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

2-5. Det er forbudt å sykle, kjøre med moped/motorsyssel 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.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **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, moped 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.

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 avtrekksystemet.

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

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

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

### **16. BRANN**

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

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

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

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

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

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

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

### **17. VAKTMESTER**

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

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

### **18. STYRET**

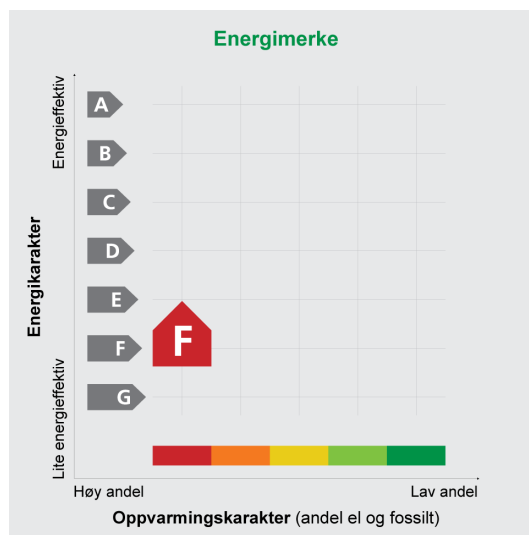
18-1. Alle saker som ønskes behandlet må sendes skriftlig per e-post eller brev til borettslagets styre.

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



## ENERGIATTEST

Adresse	Vallefare 21
Postnr	0663
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	426
Gnr.	130
Bnr.	91
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-682878
Dato	07.07.2016



Eier	Anja Helen Julshamn
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Anders G. Dahl

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

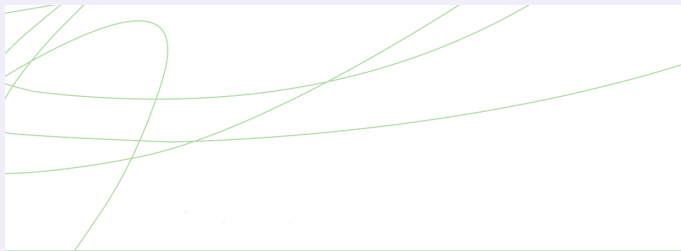
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vedlegg: Energiattest



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

# Vedlegg: Energiattest



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 1954

**BRA:** 64,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** Ikke angitt

**Type bygg:** Ikke angitt

**Energiregler (TEK-standard):** Ikke angitt

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.019

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

# Vedlegg: Energiattest

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vallefaret 21

Postnr/Sted: 0663 Oslo

Leilighetsnummer: 426

Bolignr:

Dato: 07.07.2016 12:50:35

Energimerkenummer: A2016-682878

Ansvarlig for energiattesten: Anja Helen Julshamn

Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Anders G. Dahl

Gnr: 130

Bnr: 91

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1954
Areal yttervegger	38 m <sup>2</sup>
Areal tak	20 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	64 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	64 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	159 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,32 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,65 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	169,4 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,7 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

# Vedlegg: Energiattest

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,44
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,16
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,81
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
--	------

# Vedlegg: Energiattest

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.2.2014
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

# Vedlegg: Energiattest

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person Anders G, Dahl

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13118 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	207,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10625 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	206,6 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13118 kWh/år

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

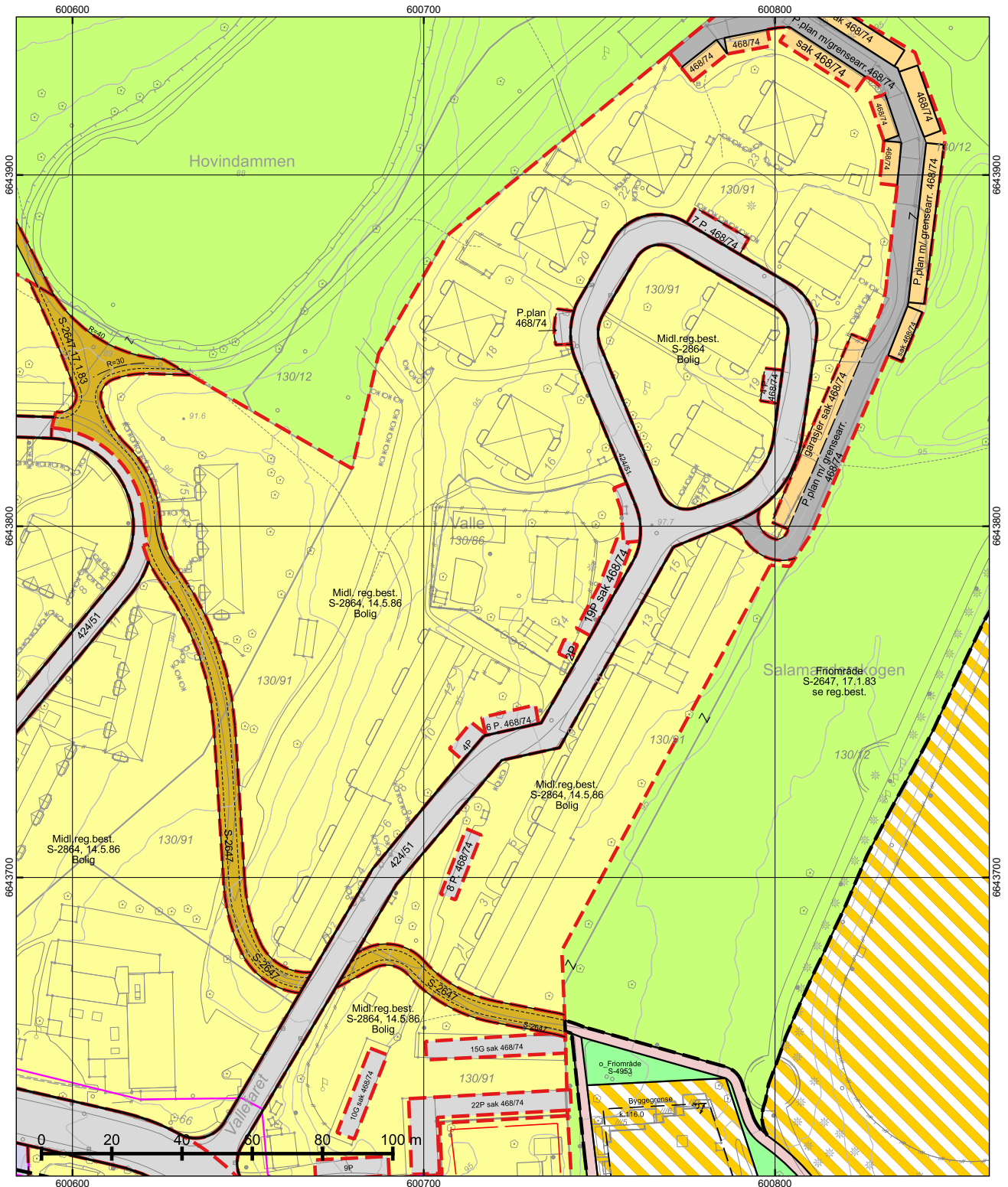
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13118 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13118 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass 100 %

# Vedlegg: Kommunalinformasjon




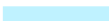
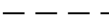
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

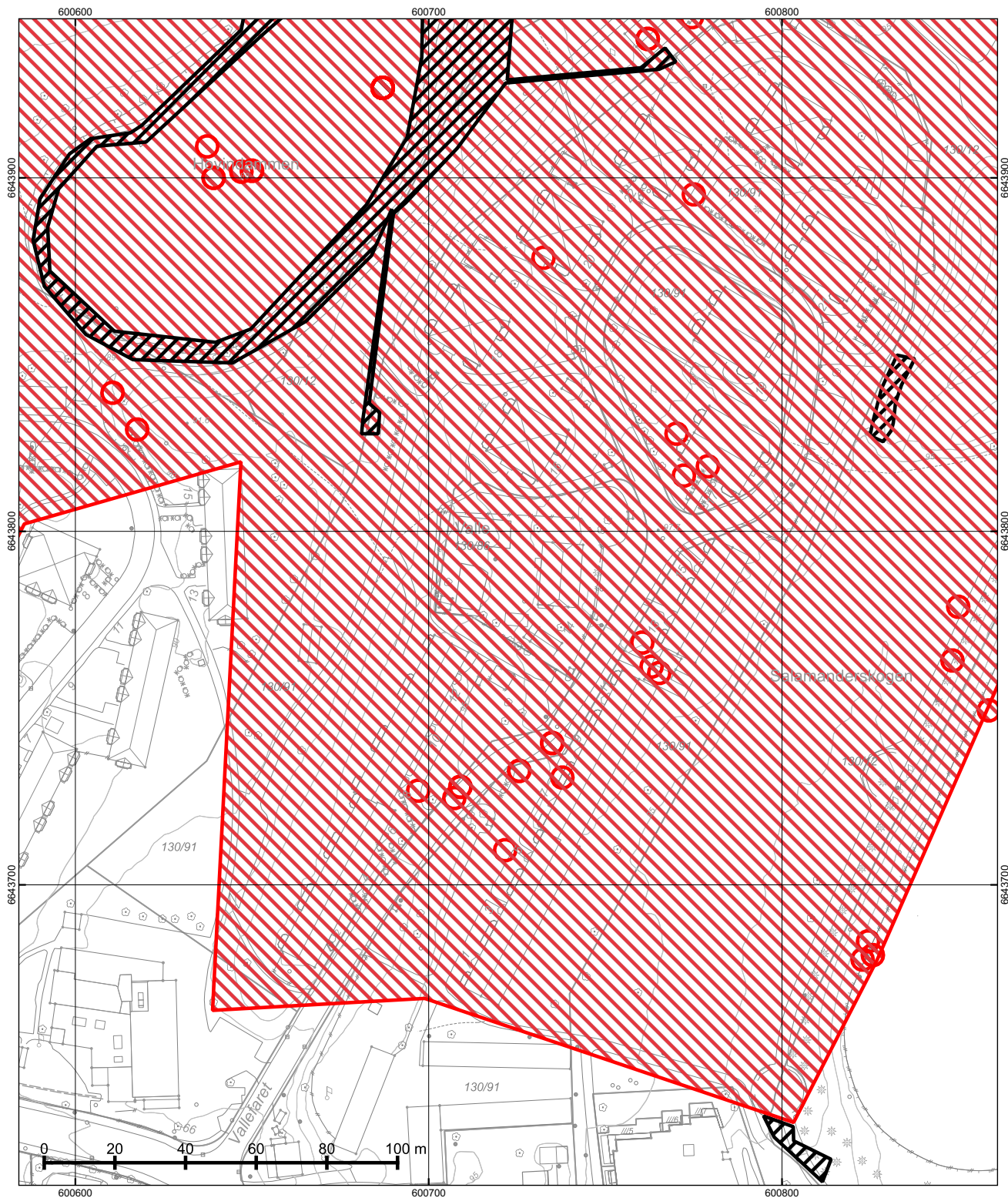
 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 02.07.2025                  Bruker: FME                  Målestokk 1:1000                  Ekvidistans 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg.best.                  - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 145324/ 86515138 Adresse: VALLEFARET 21 Gnr/Bnr: 130/91	Deres ref.: 18108/ MSEMRS280146983FAKTURA Kommentar:	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## 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 - Formålagrensning
	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

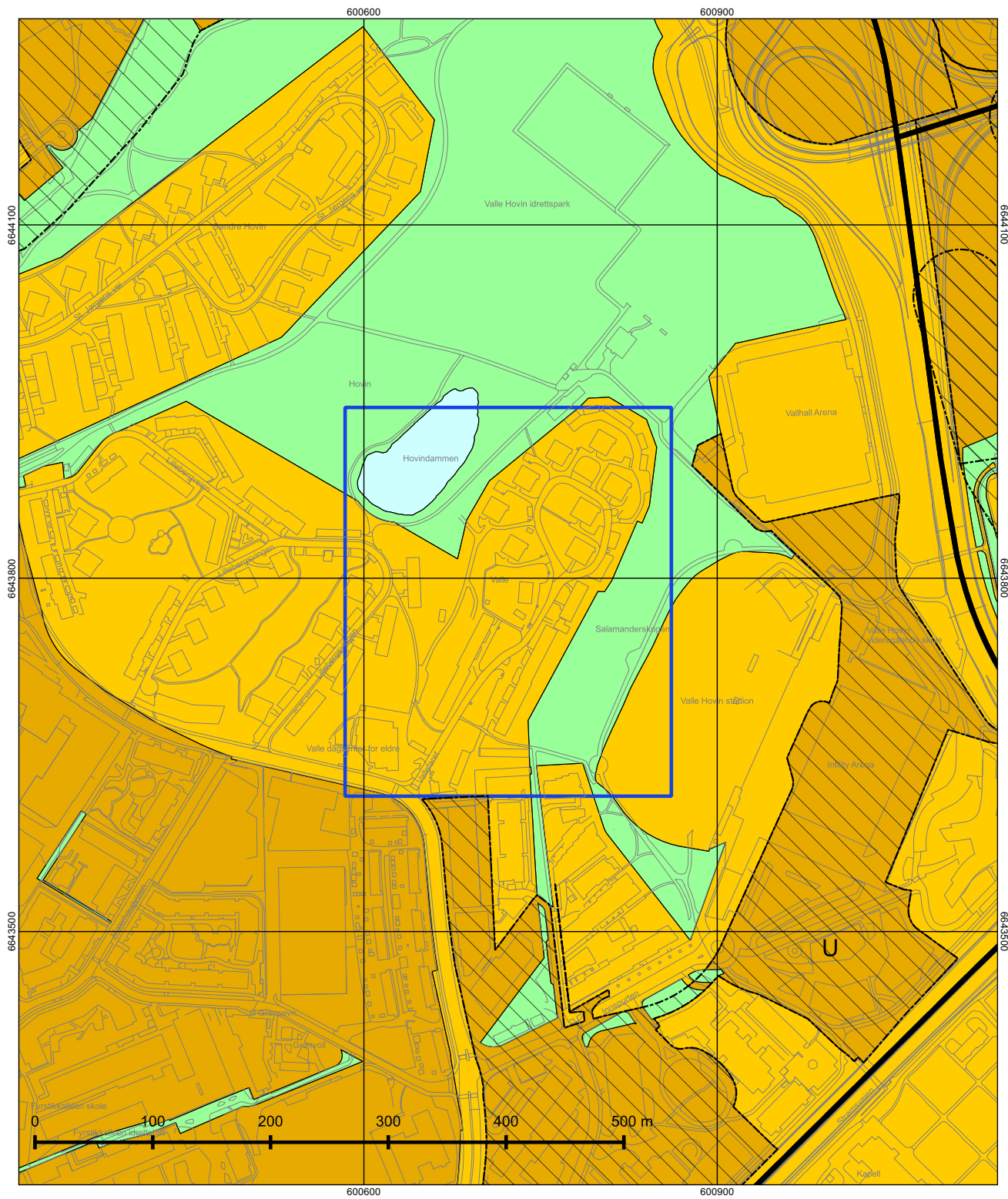
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 02.07.2025                  Bruker: FME                  Målestokk 1:1000                  Ekvidistanse 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg.best.                  - Bakgrunnskart: NN2000                  Originalformat: A3</p>	<p><b>Naturmangfold</b></p> <p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).                  – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 145324/ 86515138</p> <p>Adresse: VALLEFARET 21</p>	<p>Deres ref.: 18108/                  MSEMRSR280146983FAKTURA</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 130/91</p>	<p>Kommentar:</p>	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.07.2025  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 145324/86515138  
Deres ref.: 18108/

## 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.



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtidig		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



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



### PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2801250063 / Lina Møretrø, tlf. 99598399

Vallefareet 21, 0663 Oslo

Andels nr. 205 i VALLE BORETTSLAG, org.nr. 950443138

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

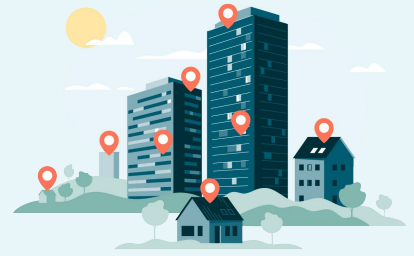
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# 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 AVTALERETTLIGE 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.



Oppdragsnr: 2801250063  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.09.2025

**Lina Møretro**  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

995 98 399  
lina.moretro@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Oslo  
Postboks 1441, Vika, 0115 OSLO

eiendomsmegler1.no