PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VALLEFARET 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Vallefaret 15

Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 135 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	12 min 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Valle Hovin videregående skole	5 min
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Valle Linje FB5A, 21, 126	3 min 0.3 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.1 km

BARNEHAGER

Valle barnehage (1-5 år) 38 barn	1 min 0.1 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år) 108 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Hasle	6 min
Rema 1000 Valle	8 min

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	9 min
Fyrstikktorget Apotek	9 min
Vinmonopolet Hasle Torg	12 min

SPORT

Valle Hovin	3 min
Valhall idrettsanlegg	4 min
FitnessXpress Intility Arena	8 min
SATS Hasle	11 min

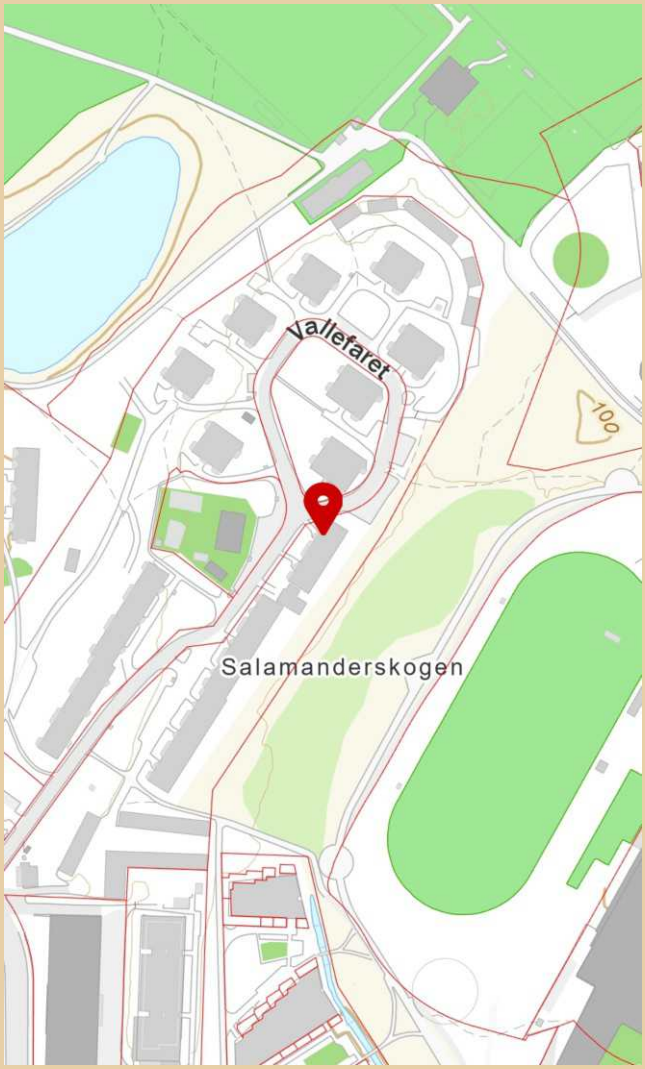
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Vallefaret 15

Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 135 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	12 min 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Valle Hovin videregående skole	5 min
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Valle Linje FB5A, 21, 126	3 min 0.3 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.1 km

BARNEHAGER

Valle barnehage (1-5 år) 38 barn	1 min 0.1 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år) 108 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Hasle	6 min
Rema 1000 Valle	8 min

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

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	9 min
Fyrstikktorget Apotek	9 min
Vinmonopolet Hasle Torg	12 min

SPORT

Valle Hovin	3 min
Valhall idrettsanlegg	4 min
FitnessXpress Intility Arena	8 min
SATS Hasle	11 min

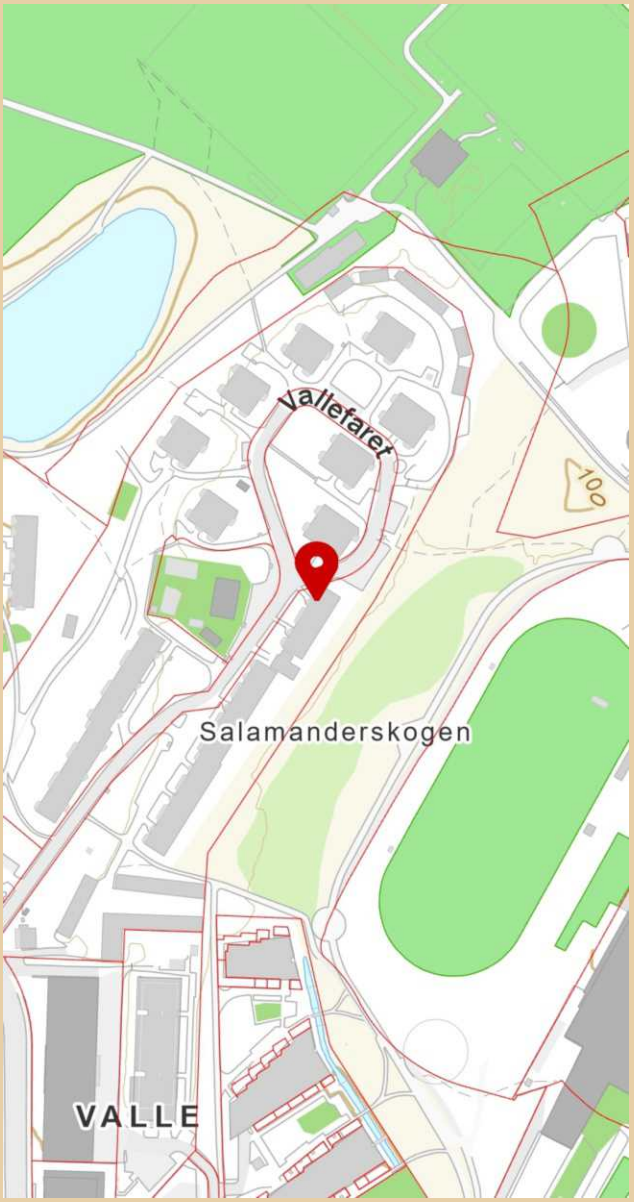
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Vallefaret 15

Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 135 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	12 min 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Valle Hovin videregående skole	5 min
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vålerenga P-hus	3 min
Lillebergsvingen 12 - 10866	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Valle Linje FB5A, 21, 126	3 min 0.3 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.1 km

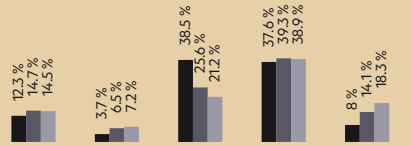
BARNEHAGER

Valle barnehage (1-5 år) 38 barn	1 min 0.1 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år) 108 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Hasle	6 min
Rema 1000 Valle	8 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Valle Hovin	3 min
Valhall idrettsanlegg	4 min
FitnessXpress Intility Arena	8 min
SATS Hasle	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

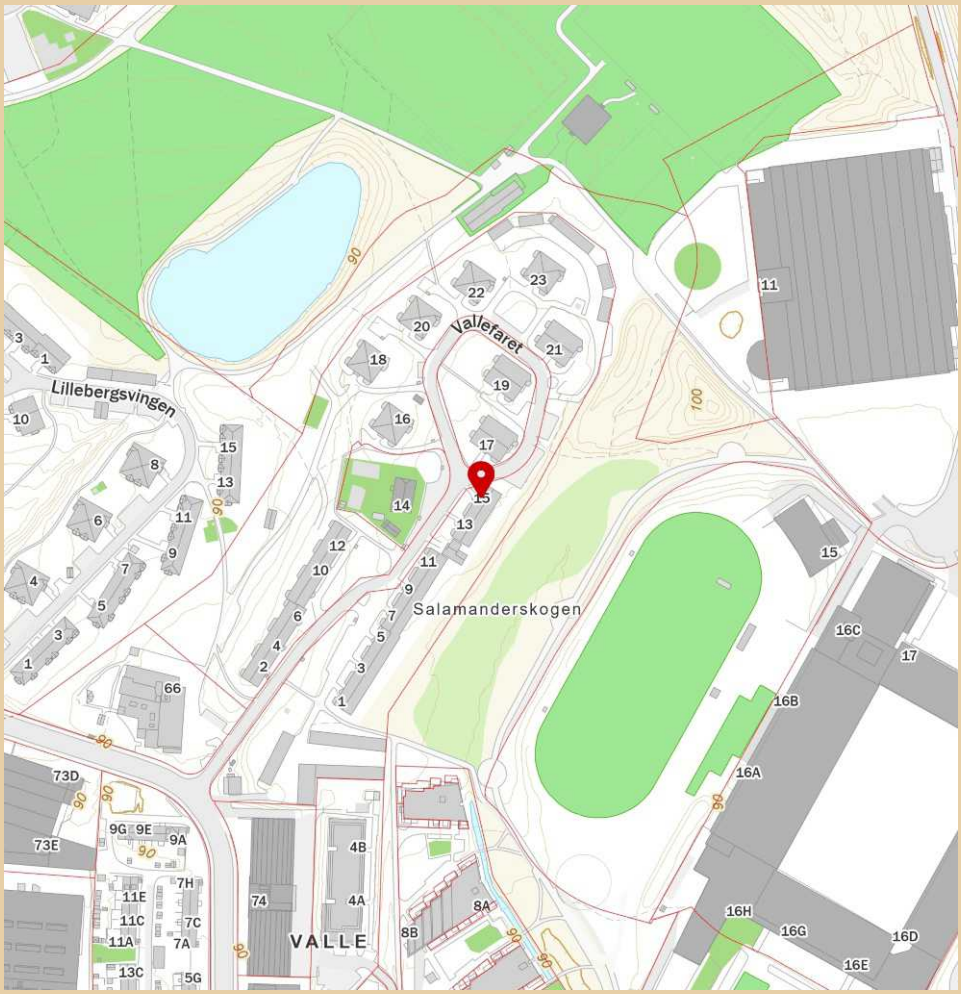
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251155

Selger 1 navn
Maria Belland Olsen

Gateadresse
Vallefaret 15

Poststed	Postnr
OSLO	0663

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2023: Feil på varmekabler i gulv. Kabel reparert og effektregulator ble montert. Utført av M-TEK AS.

Document reference: 38251155

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1. Montert nytt toalett, 2. Montert nytt dusjbatteri på bad og nytt blandebatteri kjøkken, 3. Montert nytt skap med lys.
Arbeid utført av	1. Bademiljø Experten AS, 2. Hermansen og Storaas AS, 3. Gnisten.

Filer

Gnisten 2022..pdf | faktura_10562(2). hermansen og storaas VVS.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Som beskrevet over
Arbeid utført av	Hermansen og Storaas AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble funnet svakheter i bæreelementer på gamle balkonger og nye balkonger ble derfor montert i 2024. Full oversikt over vedlikeholdsarbeid som er utført finnes på borettslagets sider (vallefaret.no)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fra oversikt på borettslagets sider står det at det er montert vifter på piper hvor trekk har vært utfordrende i borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1. Ny innmat i sikringsskap. 2. Montering av nye taklamper + diverse nye stikkontakter. 3. Montering av takskinne på hovedsoverom
Arbeid utført av	1. Elektro-Sivert Installasjon AS. 2. Elektrokameratene AS. 3. Gnisten

Filer

Gnisten_2023.1.pdf | Gnisten_2023.2.pdf | ElektroSivert.pdf | Samsvarserklæring, Elektrokameratene. pdf.pdf | Sluttkontroll, Elektrokameratene.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 38251155

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert nye balkonger 2024. Utover dette, se total oversikt over alle utbedringer/oppgraderinger på borettslagets hjemmeside (vallefaret.no) ved å søke etter "vedlikeholdsarbeid"
Arbeid utført av	Balco

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I følge vallefaret.no fikk borettslaget utarbeidet en generell tilstandsrapport i 2018 og utarbeidet en vedlikeholdsplan basert på denne. Jeg finner ikke selve rapporten, men hva som er gjennomført og hva som gjenstår står beskrevet i dokumentet "Vedlikehold bygningsmasse Valle BRL 2018", tilgjengelig på borettslagets hjemmeside

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Som beskrevet over har borettslaget har en vedlikeholdsplan som inkluderer forslag til arbeider som bør utføres på eiendommen. Denne kan finnes på hjemmesiden

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251155

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251155

Tilleggskommentar

Jeg har siden overtakelse i 2020 gjort en del endringer i leiligheten. Vegger har blitt helsparklet og malt (lagt tapet på kjøkkenvegg). Nytt gulv i stue, gang og soverom. Nye dører til soverommene. Tak malt i alle rom. Kjøkkeninnredning er malt, lys under skap installert, og nye vegghyller montert. Montert nye taklamper i alle rom (utenom bad) og installert LED-dimmere. De fleste stikkontaktene er byttet ut med nye, og flere kontaktpunkter har blitt lagt til. Nye panelovner er montert i stue, kjøkken og minste soverom, disse kan styres fra app. Plissegardiner er montert i soverom og stue. Vaskemaskin på badet er fra 2023 (kombinert vask og tørk), kvittering fra Elkjøp følger. Lys i kjøkkenvifte fungerer ikke. Det har tidvis vært noe lukt fra luftekanal på badet. Dette er borettslagets ansvar, og er derfor meldt til styret.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251155

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
maria belland olsen	5f90afb5d03707a2241af3 9ec889ad6b8f694684	06.08.2025 09:27:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251155

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 71
VALLE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VALLE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
24. april 2025 kl. 17:30, Teglverket skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i VALLE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Frog Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Orienteringssak balkong prosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Orienteringssak, ikke til vedtak.

Vedlegg

3. Valle BRL GF 04 2025 Balkongprosjektet.pdf

Sak 7

Orienteringssak vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Orienteringssak, ikke til vedtak.

Vedlegg

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

Sak 8

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Hva betyr dette for deg som beboer?

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

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

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

Ekstra fordeler med den nye modellen
– 5 ekstra TV-poeng inkludert
– Kollektivt TV-opptak (verdi 99 kr/mnd)

– 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 vil!

Forslag til vedtak

Orienteringssak, ikke til vedtak.

Sak 9

Forslag korttidsutleie i borettslaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000.

Sak 11

Fastsettelse honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 6000,- kroner.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 6000,- kroner.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Per Buvik

  Per ønsker å fortsette sitt verv og fullføre et nødvendig vedlikehold og noe oppgradering av Oslo's flotteste borettslag.
  https://www.linkedin.com/in/perbuvik/

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

- Thim Christian Strømme Barth

  Thim erstatter Martin Vollen Berheim som trekker seg av private årsaker 1 år før normal tid. Thim er entreprenør og kan tilføre styret videre kompetanse innen vedlikehold og dets oppfølging.
  Thim vil om valgt bli sittende 1 år til da Bergheim ikke er på valg.

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

- Trine Marianne Holm

  Valgkomiteens innstilling
- Vidar Frydenborg

- Valgkomiteens innstilling

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

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

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

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Benekforslag i det fysiske møtet

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

- Benkeforslag i det fysiske møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

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

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

1. Styrets kommunikasjon med beboere:

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

2. Økonomi:

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

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

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

Husleien KPI reguleres nå årlig.

3. Vedlikeholdsplan:

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

4. Brannvern

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

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

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

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

5. Bruk av fellesarealer og lagring av gjenstander:

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

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

6. Håndtering av søppel

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

6. Bråk fra leiligheter

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

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

Til generalforsamlingen i Valle Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1 1 av 29 1 9071 Valle Borettslag.pdf

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	15 488 039	6 290 894
Kortsiktig gjeld	-5 903 156	-17 979 055
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**9 584 883**	**-11 688 161**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	21	131 527 700	131 527 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025

Styret i Valle Borettslag

Per Buvik	Martin Dale Bergheim	Trine Marianne Holm
Nanna Cecilie Sætre	Vidar Frydenborg	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 178 170
Internett	547 370
Lokaler	489 000
Trappevask	304 800
Parkeringsleie	257 850
Kabel-tv	207 010
Leietillegg for påbygg	142 804
Strøm motorvarmere	107 666
Garasjeleie	33 876
Kjellerlokale	9 600
Ekstra kjellerbod	4 800
Eiendomsskatt	2 528
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 285 474**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

El-ladeplass	-5 863
Parkering	-5 400
Kjellerlokale	-4 800
Forretningslokale	-4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 265 211**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-72 756
SUM PERSONALKOSTNADER	**-72 756**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 410 000.
Honorar til valgkomiteen er på kr 6 000.
Honorar for komiteen for balkongprosjektet er på kr 100 000
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1952	9 883 500
Oppskrevet 1972	1 028 175
Kostpris/bokført verdi 2007	17 409 540
Tilgang 1992	21 614 661
SUM BYGNINGER	**49 935 876**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.130/bnr.91
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
REHABILITERING

OPAK AS	195 071
Norconsult AS	31 774
Balco AB	14 931 265
Byggaksess Norge AS	26 200
Oslo kommune-Plan- og bygningsetaten	33 426
SUM REHABILITERING	**15 217 736**

NOTE: 15
KEBAB-KIOSK

Kjøpesum 2018	1 800 000	
Avskrevet tidligere	-1 799 999	
		1
SUM LEILIGHETER		**1**

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 2		
Kostpris	143 406	
Avskrevet tidligere	-143 405	
		1
Traktor m/utstyr		
Kostpris	599 314	
Avskrevet tidligere	-599 313	
Avskrevet i år	-1	
		0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	241 485	
Avskrevet tidligere	-241 484	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2029.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 2,65 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 085 129	
Nedbetalt i år	1 592 751	
		-42 322 120
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2022	-10 010 000	
Nedbetalt tidligere	1 305 865	
Nedbetalt i år	8 704 135	
		0
Handelsbanken (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
		-122 822
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**120**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i 2014, salg av tjenesteleilighet	-4 600
Opprinnelig i 1952	-1 023 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 027 700**

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Balkongprosjektet – Styret 06.04.2025

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

1. Gjennomføringen av balkongprosjektet - tidslinjen



2. Oppsummering av balkong prosjektets økonomi (kilde OPAK)

Sist redigert 10.03.2025

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

Kontraktssum

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

Fakturert

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

Fakturerte tillegg/fradrag			
Post	**Beløp**		**Kommentar**
Utbedring vannskade del 1	kr	100 000,00	Utbedring av vannskade i V17. Gjenstår malearbeider 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 byggherre. OPAK har ikke mottatt kopi av disse fakturaene.

3. Om prosjektets finansiering

Opplysninger om kunde

Navn, adresse	Fødsels-/Organisasjonsnummer
Valle Borettslag v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass 0129, OSLO, Norge	009504 43138

Øvrige opplysninger om kunde fremgår av kundeerklæring.

Kredittbeløp

Beløp	Beløp med bokstaver
Kr. 87.740.000,-	ÅTTISYVMILLIONERSYVHUNDREOGFØRTITUSEN KRONER 00/100

Tilbakebetaling av kreditten

Terminbeløp i hele kr		1. forfallsdato	
479.835,-		30.03.2025	
Terminlengde i antall dager	**Løpetid (Ant. år og md.)**	**Antall terminer**	**Terminbeløp avregnes mot kontonr.**
30 dager	35 år	420	

I kredittens løpetid skal totalt betales i avdrag, renter og omkostninger, forutsatt uendrede vilkår: 201.801.120,00

Rentebetingelser

Nominell rente f.t.	Renten beregnes	Renten kapitaliseres	1. forfallsdato renter
5,650 % p.a.	Etterskuddsvis	Ved forfall	30.03.2025

Effektiv rente f.t.	Beregningen av effektiv rente er basert på kredittbeløpet, nominell rente og følgende omkostninger
5,800 % p.a.	Etabl.omk.: 5.000,- Termin omk.: 90,-

Følgelig er borettslagets samlede banklån per 06.04.2025;

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

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



Vedlikehold/påkostninger (styrets diskresjon)

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

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

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

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

Styret 06.04.2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 71 **Selskapsnavn:** VALLE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Husordensregler

Husordensregler for Valle Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24.04.2025

1. INNLEDNING

Hver enkelt borettseier 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 borettshaverne 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/motorsykkel og å hensette motorkjøretøyet på borettslagets plener. Motorkjøretøy må ikke parkeres slik at de sperrer for andre beboere eller hindrer utrykningskjøretøy i å komme frem til oppgangen.

3. DØRER OG SKILT

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

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

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

4. KJELLER, OPPLAGSROM OG LOFT

4-1. Fellesrommene i kjellerne skal benyttes til sykler og barnevogner som er jevnlig i bruk. Det er ikke tillatt å lagre møbler, annet husgeråd, biltilbehør og lignende på disse steder. Utstyr som er ødelagt og ikke i bruk, må ikke bli stående i fellesrommene. Slikt vil bli fjernet for eiers regning etter at varsel er gitt.

4-2. Hensetting av sykler, akebrett, ski, barnevogn o.l. i trapperom, kjellergang eller loftsgang er ikke tillatt.

4-3. Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at alt lys er slukket. Lyset i trappeoppgangen skal ikke stå på unødvendig.

4-4. Lek og unødig opphold er ikke tillatt i trappeoppganger, loft eller kjeller. Ekkoeffekten i våre trappeoppganger er stor og ofte til sjenanse for beboerne.

4-5. Motorsykler, mopeder og lignende må ikke plasseres i kjeller eller oppgang.

4-6. Gang- og fellesområder tilknyttet boder holdes rene av beboerne.

5. SØPPEL OG RENHOLD

5-1. Husholdningsavfall legges i søppelcontainerne som er plassert ute på borettslagets område. Innkastlukene skal lukkes etter bruk. Avfall må sorteres i henhold til retningslinjene fra Renholdsetaten. Det er forbudt å kaste brennende saker i containerne. Papp og papiravfall skal komprimeres/brettes før det legges i returdunk. Dersom returdunk for papp og papir er full, skal stor returkontainer mellom Vallefaret 15 og 17 benyttes.

5-2. Den enkelte beboer oppfordres til å bruke returpunktene for papp/papir og glass/metall. Avfall og papir skal ikke under noen omstendigheter hensettes utenfor søppelpunktene eller i oppgangene.

5-3. Større gjenstander må beboer selv kjøre bort. Det samme gjelder oppussings- og spesialavfall.

5-4. Vask og renhold av trapper utføres av innleid hjelp. Beboere er likevel forpliktet til ikke å forsøple fellesområdet unødig.

6. VASKERI OG TØRKEPLASS

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

6-2. Tørkebåser eller bankestativer skal ikke brukes som lekeplass.

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

7. LUFTING, MARKISER ETC.

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

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

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

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

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

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

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

8. RADIO OG FJERNSYN

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

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

9. RO OG ORDEN

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

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

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

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

10. HUSDYRHOLD

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

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

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

10-4. Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder å holde dyr. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.
b) Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.
c) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, 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 stigekran må bare foretas etter at naboer som berøres av stengingen er varslet.

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

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

12. BRUKSOVERLATING

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

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

13. PARKERING

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

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

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

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

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

14. BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

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

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

15. VENTILASJON

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

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

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

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

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

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

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

16. BRANN

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

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

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

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

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

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

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

17. VAKTMESTER

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

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

18. STYRET

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

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

Vedtekter

for Valle borettslag org nr 950 443 138

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.04.2025

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn 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 èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Egenandelen ved bruk av borettslagets forsikring

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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 protkollfører og Jørgen Mundgjel som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Orienteringssak balkong prosjektet

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt. Tas til orientering.**

7. Orienteringssak vedlikehold

> **Forslag til vedtak:**
> Orienteringssak, ikke til vedtak.
>
> ✓ **Vedtatt. Tas til orientering.**

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

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

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

Hva betyr dette for deg som beboer?

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

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

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

– 30 TV-poeng / 100 Mbps
– 50 TV-poeng / 50 Mbps

Ekstra fordeler med den nye modellen
– 5 ekstra TV-poeng inkludert
– Kollektivt TV-opptak (verdi 99 kr/mnd)
– 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 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 trådde ikraft 01.01.2021.

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

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

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

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

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 500 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag. Styrets godtgjørelse settes til 410 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Benkeforslag. Styrets godtgjørelse settes til 450 000.

✓ **Vedtatt. Klart flertall for 450 000.**

11. Fastsettelse honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 6000,- kroner.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens godtgjørelse settes til 6000,- kroner.

✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Buvik

Følgende stilte til valg:
Per Buvik

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Thim Christian Strømme Barth

Følgende stilte til valg:
Thim Christian Strømme Barth

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Vidar Frydenborg
Trine Marianne Holm

Følgende stilte til valg:
Vidar Frydenborg
Trine Marianne Holm

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ola Løvheim
Truls Strandberg

Lena Toftelund
Asbjørg Torpe

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

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Alsvik
Mari Hellan
Maria Nordal

Følgende stilte til valg:
Kristine Alsvik
Mari Hellan
Maria Nordal

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Buvik

Følgende stilte til valg:
Per Buvik

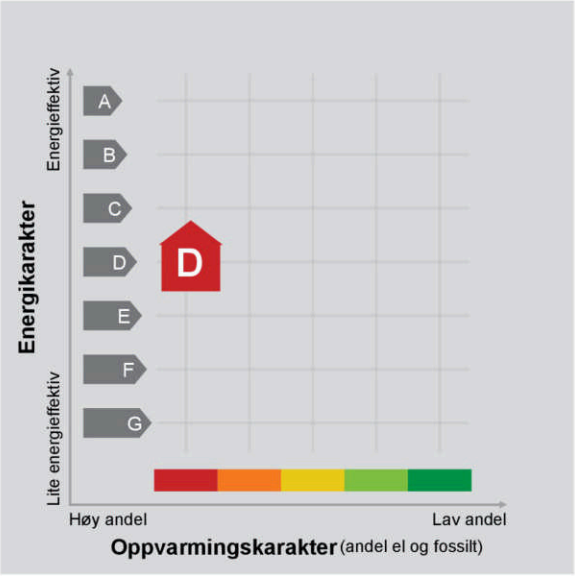
Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ola Løvholm

Følgende stilte til valg:
Ola Løvholm

ENERGIATTEST

Adresse	Vallefaret 15
Postnummer	0663
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81326916
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-146194
Dato	15.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vallefaret 15	81326916	H0202	0	0	73

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1954

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	156 m³
U-verdi for yttervegger	0,32 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	167,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
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
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.11.2022

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	75,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	144,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 165 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	146,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 712 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	146,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 165 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 165 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 165 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Deres ref.: 8638812 Vår ref.: 0071-1-214 Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	VALLE BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950443138
Andelseier:	Olsen, Maria Belland
Medeier:	
Leilighetsnummer:	214
Adresse:	Vallefaret 15, 0663 OSLO
Andelsnummer:	73
Gnr.	130
Bnr.	91

Borettsinnskudd: Kr. 4 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 88088041.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987187738
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	2,65%
Restsaldo	41 370 505,00
Innfrielsesdato:	30.11.2044
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987259534
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	87 412 684,00
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: 5 454,00,-
Herav:

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

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	4 038,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 404,-
Annen formue:	44 237,-
Gjeld:	524 422,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987187738
Restsaldo:	176 663,16
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987259534
Restsaldo:	373 171,82
Kapitalkostnader:	2 086,04

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 549 834,98,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Vallefaret 15, 0663 OSLO
OSLO kommune
gnr. 130, bnr. 91
Andelsnummer 73

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 65 m²



Tegningen er en enkel skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.

Befaringsdato: 24.07.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13323-25190 **Referansenummer:** CW2660

Autorisert foretak: Køste Takst

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en andel nr. 73 Valle Borettslag.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et brl. med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

Borettslaget er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

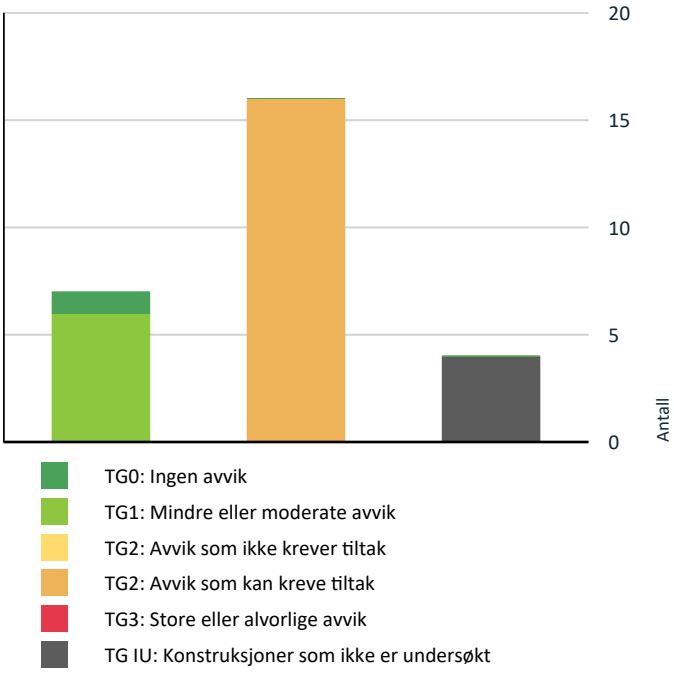
Andelsleilighet

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

Løsningen synes å være tilnærmet lik byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
!	**Utvendig > Andre utvendige forhold**	Gå til side
!	**Innvendig > Gardeorbeskap**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > 2 etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Dører	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er hentet direkte fra Ambita eiendomsregisteret og er ikke videre kontrollert.

Anvendelse
Bolig formål

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

Vedlikehold
Løpende vedlikehold av overflater og innredning. Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle eldre bygårder.

Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	Vallefaret 13 - 15 - 17 - Blokk 2 og 3 - Rehabilitering av våtrom
2023	Tilbygg	Vallefaret 13 - 15 - Ombygging av balkonger - Blokk 2

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer med isolerglass 2019.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt og utført for stikkontroll- det vil si at avvik kan forekomme. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

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

TG 2 Dører

Entrédør, brann og lydklassifisert B30/35dB. Ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje merker og sår på dør, karm og terskel.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold med bla. justering, skifting av pakninger og overflatebehandling.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i trerammer med isolerglass 2019.

Punktering av vinduer i balkongdør er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på ca. 7 m². gulvareal med adkomst fra stue i betongkonstruksjon. (Teppe ligger bod)

Balkongen vender mot vest-nordvest.

Rekkverk er på ca. 1,07 m. og er iht. dagens krav.

TG IU Utvendige trapper

Vedlikehold er borettslag ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Trappeløp i terrazzo og malte overflater.

TG IU Andre utvendige forhold

Vedlikehold er borettslaget sitt ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1953 og den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
1-stavs eikeparkett i entré, soveromme og stue fra 2020.
Eldre laminat som er malt på kjøkken.

Vegger:
Malte slette overflater.

Himling:
Malte betong overflater.

Takhøyde i stue og soverom er på ca. 2,55m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater synes å ha en normal funksjonen.

Gulv:
Laminat gulv på kjøkken er av eldre dato. Det er registrert noe svelling i skjøter.
Registert noe knirk i parkett.

Vegger og himlinger:
Overflater synes å ha en normal funksjon, men registrert tørkesprekk, montasjemerker og bruksslitasje.

I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte. Slitasje på slike overflater har lav konsekvensgrad og fungerer med dagens avvik, men det må påregnes overflatebehandling av overflater for å lukke avvik . Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG er satt ut ifra det registrerte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det er i stue og hovedsoverom mål ca. 14 mm. høydeforskjell ved gjennomgående mål og 8 mm. over 2 meter.

Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik under 10 mm og totale avvik under 15 mm vurderes som tilstandsgrad 1. I dette tilfellet har etasjeskilleren noe skjevheter, uten at de overskred nevnte grenser ved stikkprøver.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert en Jøtul vedovnn stue.

Pipene er rehabilitert i regi av borettslaget i 2013.

Det er gjennomført visuell kontroll av pipeløp og ildsted. Kontroll er begrenset til visuell vurdering og erstatter ikke faglig kontroll utført av kommunens feier- og brannvesen. Eier plikter å følge opp tilsyn og vedlikehold i tråd med gjeldende forskrifter.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes.

TG 2 Innvendige dører

Swedoor dørblader i trekarmer til soverommne fra 2020.
Originalt dør til badet.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Dørene synes å ha en normal funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til badet er original og bærer preg av elde, men fremstår funksjonell.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør og karm til badet skiftes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG IU Gardeorbeskap

Pax innredning på et soverom.
Innredning i entré følger.

Ikke vurdert videre av takstmann.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Badet ble pusset opp i 2002 i regi borettslaget.
Utført av Hestnes Vann og Varme AS

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon/prosjektering på uførte arbeider på badet, dokumentasjon på badet ligger trolig hos styret. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig, men det anbefaler innsetting av dusjkabinett for å skåne gulv og vegger frem til badet renoveres.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Dekket med fliser.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Himling: Malte panel m/ downlights.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Flere sprekker i fliser/porselen på flisrekkene mot gulv.
Fuger bærer preg av alder og slitasje.
Tanninger (høydeforskjell mellom fliser)

Badet er under 4 kvm. og hele badet anses som en våtsone. Det vil si at døren til badet er plassert i en våtsone. Våtsonen strekker seg minimum en meter utenfor dusjens ytterkant. Holds under oppsyn. Bygningsdelen fungerer greit med dette avviket. Det er montert en dusjvegger mellom dusjen og døråpning slik at den direkte vannpåkjenningen blir minimal. Det kan likevel være en risiko for at det oppstår kapilærvandring bak flisene. Dette betyr at vannet trekkes usynlig bak flisene og inn i konstruksjonen. Løsningen gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Våtsone strekker seg minimum en meter utenfor dusjens ytterkant samt under og rundt servanten.

Konsekvens/tiltak
- Fliser må skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ang. riss i fuger og sprekker, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet m/ gulvvarme fremstår med normal funksjonalitet tatt alder og størrelsen på badet i betraktning.
Opplyst om M-tek har utbedret varmekablene lokalt i 2023.

Fra flis ved terskel til sluk er det målt ca. 28 mm. Søkk og svanker kan forkomme.

Teknisk forskrift 1997-2010 sier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fuger.

Fra flis ved terskel til sluk er det målt ca. 20 mm. Søkk og svanker kan forkomme.

Teknisk forskrift 1997-2010 sier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Fuger bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ang. riss i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/ hjelpesluk.
Banemembran med ukjent utførelse.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

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

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og membransjiktet skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Frittstående toa, dusjhjørne m/ innfellbare glassdører og bl.batteri, innredning med servant m/ bl.batteri og overskap m/ speil +lys. 2020/2021
Opplegg for vaskemaskin.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Mangler spalte åpning under dørblad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens krav til mekanisk avtrekk og tilluft på våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra badet lar seg ikke gjennomføre da interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra badet ut av yttervegg eller felles sjakter. Med andre ord er dagens løsning trolig eneste løsning.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner i mur/tegl.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter. Malte overflater og belysning over laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Plass til frittstående hvitevarer.

Fronter malt i 2020 - 2025 iflg. eier.
Nytt bl.batteri 2021.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert større negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap der det ble registrert noe bruksslitasje og svelling på fronter, skrog og benkeplate. Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

Innredning er i daglig bruk og har en normal funksjon, men innredning passert med enn 50% av antatt levetid. Evt. oppussing og tiltak er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG er satt ut ifra det registrerte.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter over koketopp.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt

tallfestede målinger.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkken lar seg ikke gjennomføre da interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet ut av yttervegg eller felles sjakter. Med andre ord er dagens løsning med kullfilter den eneste løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bad: Ledningsnettet med kobberrør i konstruksjon uten tettedetaljer rundt rørføring for vann til sanitærinstallasjoner
Kjøkken: Kobberrør til sanitærinstallasjoner i oppvaskbenk.

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

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

TG 2 Avløpsrør

Synlig PCV-avløp fra sanitærinstallasjonene.
Avløp ble skiftet ut på badet i 2002 i regi av borettslaget.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Avløpsrør må etterstrammes og renses for fet med gjevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Det er tilluftsventil på vindusventiler i vinduene ellers åpning av vinduer for naturlig ventilasjon.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

TG 2 Elektrisk oppvarming

Varmekabler på badet fra renoveringsår i 2002.

Enkelte panelovner i stue og sov. nr.2 + kjøkken.

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

For El- utstyr /varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann og bør evt. beskrives og kontrolleres av godkjent Elinstallatør, eller lokalt El - tilsyn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Antatt levetid for varmekabler på et bad er vanligvis 20–30 år, avhengig av kvalitet, installasjon og bruk. Det kan være lurt å vurdere en tilstandsvurdering for å avdekke eventuelle tegn på svekkelse eller funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varmekabler skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Naturlig å skifte ved renovering av bad.

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 forenklede 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.

Automatsikringer og måler i plassert på fellesareal.

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.
   0 Ukjent når hele anlegget er fra.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har samsvarserklæring fra Gnisten installasjon AS på utført arbeid i sin tid.

Tilstandsrapport

Elektro-Sivert Installasjon AS;
UTSKIFTING AV INNMAT I SIKRINGSSKAP MED FØLGENDE FORDELING: HOVEDSIKRING OV 2/40A, OVERSPENNINGSVERN, 4 STK JORDFEILSIKRINGER SOM KURSSIKRINGER.
HHV 3 STK 2/16A C-KAR 30mA OG 1 STK 2/20A C-KAR 30mA

Eier har ellers ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider fra før deres eiertid. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget.

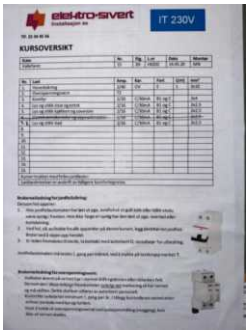
    Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Generell kommentar

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.

Generell kommentar: 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.





Tilstandsrapport

TG 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 forenklede 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.

Det er montert brannvarsler og pulverapparat.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

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

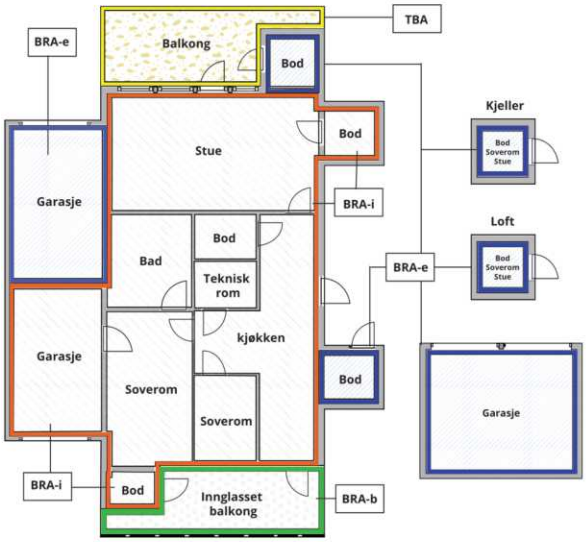
Hva er måleverdig areal?

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.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	65		8	73	
Loftsbod		2		2	
Kjellerboder		5		5	
SUM	**65**	**7**	**8**		
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue		
Loftsbod		Bod	
Kjellerboder		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Andel:
Leiligheten er på ca. 65,1 m². og er rundet av til 65 m²

Innglasset balkong:
Balkongen er oppmålt til ca. 7,3 m². Andel yttervegg mellom den innglassede balkongen og P-rom er medtatt i BRA-b, og totalt areal er registrert som 8 m².

Bod:
Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 1,6 m². og en på ca. 4 m².
Leiligheten disponerer en bod på loftet med et gulvareal på ca. 6 m². Hele arealet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde og skråtak, og det måles derfor som ca. 2 m². som målbart areal.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Løsningen synes å være tilnærmet lik byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dør til bad er mindre enn kravet til fri bredde på universell utforming.

Ift. forskriftskrav (lovligheten) til boligen fra før 1987 - så anbefales det oppgradere til nivå jf, byggeforskrift av 1987 mtp. dagensløsning. Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskillle fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Info gitt av eier

Stue, soverom og gang
– Helsparkling og maling av vegger, malt tak og lagt ny parkett (2020) – ROMAN SZOPINSKI BYGGETJENESTER
– Bygget garderobe i gang, tilpassede IKEA-møbler (2022) – Hammerkompaniet AS
– Montert panelovn i stue (2020) og lite soverom (2023) – Elektrokameratene AS / Selvgjort

Kjøkken
– Malt kjøkkenskap og kjøkkengulv. Malt/tapetsert vegg, malt tak (2020) – Selvgjort
– Nytt blandebatteri og tilkobling til oppvaskmaskin (2021) – Hermansen og Storaas AS
– Montert panelovn (2023) – Selvgjort

Bad
– Nytt toalett (2020) – Bademiljø Experten AS
– Ny innredning, vask montert 2020 – ROMAN SZOPINSKI BYGGETJENESTER
– Nytt dusjbatteri (2021) – Hermansen og Storaas AS
– Montert speilskap med belysning (2022) – Gnisten
– Varmekabler reparert (2023) – M-TEK AS

Elektrisk anlegg
– Ny innmat i sikringsskap (2020) – Elektro-Sivert Installasjon AS
– Nye taklamper (alle rom unntatt bad), diverse nye stikkontakter, utskiftning av gamle ledninger (2020) – Elektrokameratene AS
– Ny takskinne, stort soverom (2023) – Montert av Gnisten

Strømforbruk
2022: 6410 kWt
2023: 7884 kWt
2024: 9690 kWt

Medfølger ikke
– Garderobeskap hovedsoverom
– Montana vegghengt hylle i stue
– Hvitevarer på kjøkken

Medfølger
– Vaskemaskin på bad (kjøpt 2023, kvittering fra Elkjøp medfølger)
– Skyvedørsgarderobe på lite soverom
- Det er montert solskjerming (plissegardiner) i alle rom unntatt kjøkken. Dette er gjort av Soria Moria Interiør 2020

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende brl. fellesarealer/trapperom. Det forventes at borettslaget har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. I eldre bygg kan alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomsttil bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	65	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2025	Per Køste	Takstingeniør
	Maria Belland Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	91	0	0	33411.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vallefaret 15

Hjemmelshaver
Valle Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950443138		Obos Eiendomsforvaltning AS	Maria Belland Olsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
73

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Du finner det meste av servicetilbud innen gangavstand fra leiligheten og offentlig kommunikasjon som buss og T-bane.

Området består hovedsaklig av blokkbebyggelse.
Borettslaget består av 254 andelsleiligheter.
Valle Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 443 138, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Vallefaret 1-23,2-22 Gårds og bruksnummer : 130 91

Om tomten

Pent opparbeide fellesareal med internveier, sittegrupper og sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Standard

Andelsleilighet beliggende byggets 2. etasje. Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning, og består av entré, flislagt bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong.

Eiendomsopplysninger

Boligblokk fra 1953 beliggende på grensen mellom Hovin og Valle. Bygning med støpt såle og grunnmur i betong. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre. Etasjeskiller i armert betong. Yttervegger forblendet med teglstein. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Ikke befart av takstmann..

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	88088041			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

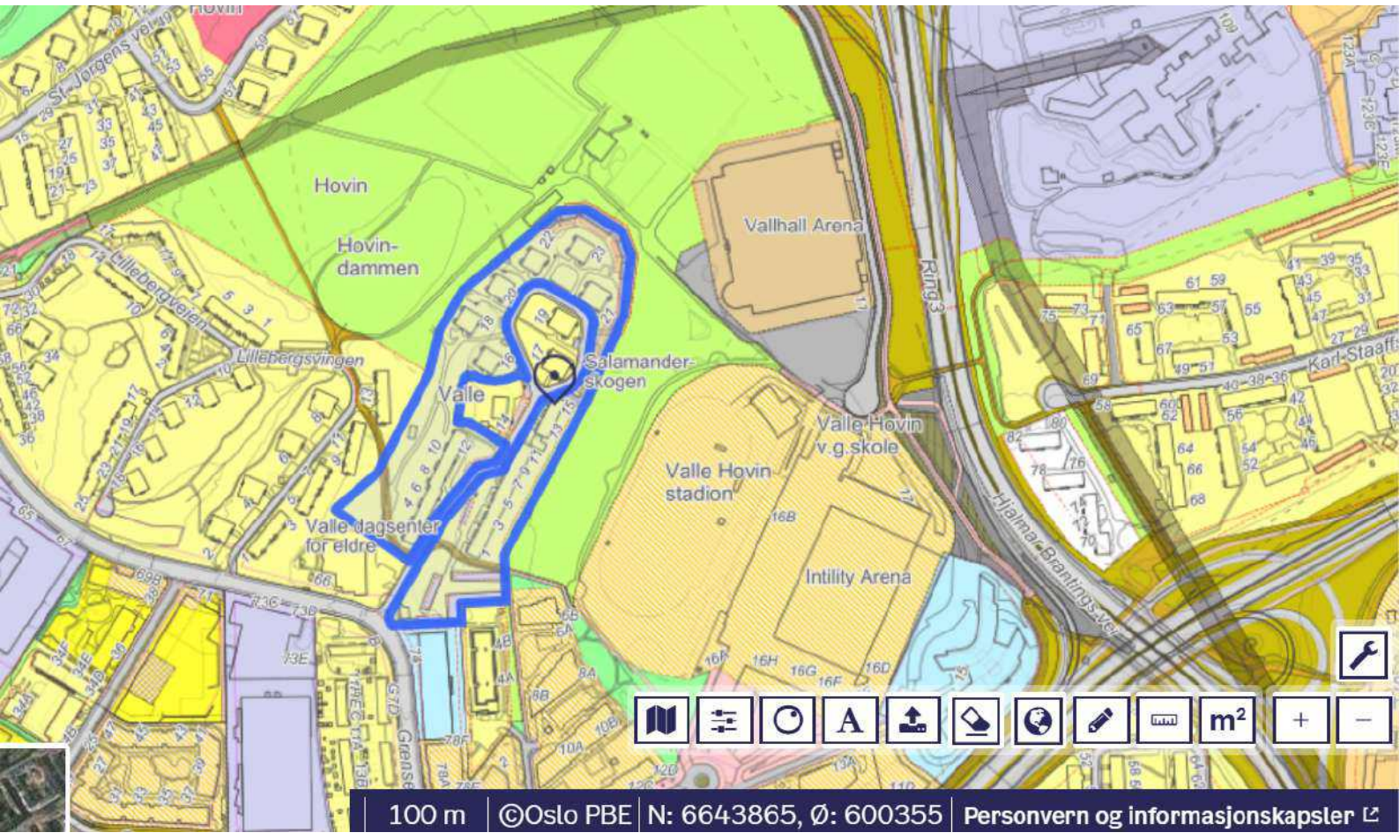
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CW2660

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon


Hovin
St. Jørgens vei
Hovin
Hovin-
dammen
Lilleberg
Lillebergsvingen
Valle
Salamander-
skogen
Valle dagsenter
for eldre
Vallhall Arena
Ring 3
Valle Hovin
v.g.skole
Valle Hovin
stadion
Intility Arena
Karl Staaffs
Hjalmar Brantings vei
GS/D
Grense
100 m
©Oslo PBE
N: 6643865, Ø: 600355
Personvern og informasjonskapsler

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vallefaret 15, 0663 Oslo
Gnr. 130, Bnr. 91, andelsnr. 73 i Valle Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251155

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Kaja Fossberg

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 907 41 419

E-post: kaja.fossberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
