NORDVIK

Vallefaret 23

1 soverom | 53 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Vallefaret 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Vedlegg
55	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og lys hjørneleilighet med solrik innglasset balkong!
Tilbaketrukket og populær beliggenhet ved Hovindammen!

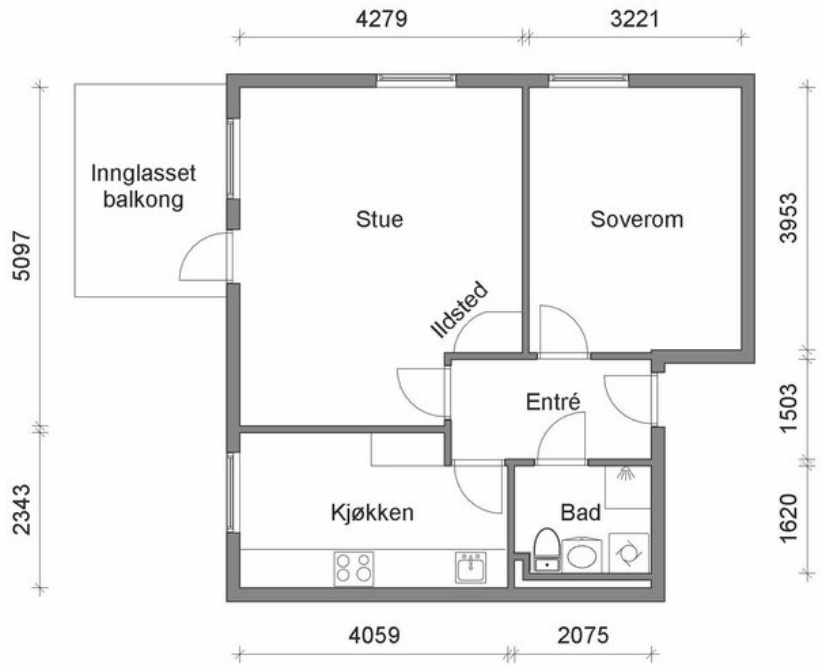
Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 708 605,-**
Fellesgjeld	**499 109,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 806,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1902**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Vallefaret 23 - En pen og attraktiv 2-roms hjørneleilighet med god planløsning og solrik balkong med en herlig utsikt. Leiligheten ligger i et rolig og tilbaketrukket område på Valle Hovin med kort vei til Hovindammen. Her bor du også med umiddelbar nærhet til blant annet buss, t-bane, restuaranter og dagligvare! Her ligger alt til rette for at du vil trives.

Verdt å merke seg:
Pen leilighet med mye naturlig lysinnslipp
Innglasset balkong fra 2024 med sol fra ca. 15:30 til solnedgang midtsommers
Gjennomgående god standard
Hyggelig og grønt utsyn
Kabel-TV og internett inkludert
Vinduer og balkongdører fra 2019
Tre boder
Romslig soverom
Veldrevet borettslag
Peis
Kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og flotte turområder

Vallefaret 23
3. etasje



Haugane Takst AS


LA BOTANIQUE
LA BOTANIQUE














FLEURS ÉPANOUIES




SIEMENS
blueTherm
Miele











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0150/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vallefaret 23, 0663 OSLO
Gnr 130, bnr 91 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 149 i Valle Borettslag, org.nr. 950443138

Selger
Christoffer Kinn Dahl

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
499 109,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 699 109,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 708 605,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 718 105,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1902

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 7 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
BRA-b: 8 kvm.
Total BRA: 61 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 3.etasje og inneholder:

Entré, bad, kjøkken, soverom og stue.

I tillegg disponerer leiligheten 3 eksterne boder. To i kjelleren på 3,9 kvm og 1,2 kvm samt en på loftet på ca. 2 kvm.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig

behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad, dokumentasjon. Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet.
- Bad, overflater gulv. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Bad, vanntett sjikt, membran og sluk. Grunnet alder.
- Bad, sanitærutstyr og innredning. Det er påvist svelling på innredning.
- Bad, ventilasjon. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Kjøkken, avtrekk. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad, hulltaking. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er fremlagts samsvarserklæring på varmekabler og ny termostat på badet, nytt speilskap på badet og montering av belysning.

For øvrig informasjon se tilstandsrapporten som ligger vedlagt.

Parkering
Borettslaget har utendørs parkeringsplasser som styret fordeler etter henvendelse. En del av parkeringsplassene er tilrettelagt med lademulighet. Disse plassene tildeles etter venteliste-

Det finnes to frittstående garasjelag innenfor borettslaget: Valle garasjesameie øst (nederst ved Grenseveien) har 40 garasjer og Garasjelaget (øverst i borettslaget) som har 30 garasjer. Tildeling av garasjer skjer direkte av garasjelagenes egne styrer uten borettslagets styres innvirkning.

For øvrig gjelder gateparkering etter områdets bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Firma: E. G. Rør AS. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2004.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, av faglært. Firma: E. G. Rør AS. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2004. Det er ikke gjort oppgradering etter det.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Firma: E. G. Rør AS. Besitter dokumentasjon for det arbeidet.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Borettslaget er har planlagt arbeid med tak og det er gjort Takbefaring i mai 2026. Arbeid med Bunnledninger ble utført sommeren 2026. Firma: TT-Teknikk. Pipen ble oppgradert med ny viftesystem i 2025 i regi av borettslaget, vet ikke firma. Borettslaget byttet ut alle balkongene i 2024. Firma: Balco.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Firma: TT-Teknikk. Arbeid med Bunnledninger ble utført sommeren 2026.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Pipen ble oppgradert med ny viftesystem i 2025 i regi av borettslaget.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Pipen ble oppgradert med ny viftesystem i 2025 i regi av borettslaget.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Borettslaget er har planlagt arbeid med tak og det er gjort Takbefaring i mai 2026.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Arbeid med Bunnledninger ble utført sommeren 2026, pga gamle rør. Firma: TT-Teknikk.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja. Varmekablene på kjøkkenet er defekte, men mulig kun feil på termostat. Det var slik når jeg flyttet inn, og har aldri sjekket det opp.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Vi har hatt takstmann.

For øvrig informasjon se selgers egenerklæring.

Bygningssakkyndig
Haugane Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong.
- Bærende konstruksjoner i betong.
- Fasaden er forblindet med teglstein.
- Valmet tak tekket med takstein.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra OBOS som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
- Varmekabler på bad.
- Varmekabler på kjøkken (fungerer ikke).
- Ellers elektrisk oppvarming.
- Peis (selger har ikke brukt denne mens han har bodd her).

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 806,- pr. mnd.
Inkluderer: TV og internett, trappevask, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold samt betjening av andel fellesgjeld.

Andre utgifter
Utenom felleskostnader kommer det kostnader i forbindelse med eget strømforbruk og innboforsikring.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 228 114,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 912 454,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og internett leveres av Telia.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950443138, ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune og har adresse: Vallefaret 1-23, 2-22
Borettslaget består av 253 andelsleiligheter, fordelt på 11 bygninger.
I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Informasjon hentet fra borettslagets hjemmeside (https://www.vallefaret.no) juni 2026:
Kvartalsnytt nr. 1 i 2026:
- Bunnledninger: Prosjektet er i rute. Styret beklager noe ulempe med henblikk på åpning av berørte beboeres boder. Men rutinen ser allikevel ut til å fungere.
- Såing: Vi har engasjert et alternativ (Tronslien) til Balco for å så gressplenen nedenfor langblokkene VF 2-12 med etter vanning og andre steder. Det er å anta at dette blir bedre enn i fjor. Det skal legges på med jord, gjødsel etc.
- Inngangspartier: Resterende restaurering av inngangspartier blir utført av MD Bygg med oppstart i løpet av April 2026.

Befaringsnotat fra Obos sin tilstandsvurdering av alle tak i Valle borettslag (2026):
1) Bakgrunn og formål:
OBOS Prosjekt AS har gjennomført en tilstandsvurdering av yttertakene i Valle Borettslag, bestående av 13 bygg med totalt 254 boenheter, oppført i 1953.Befaringen ble utført i mai 2026, med visuell inspeksjon fra loft og bruk av drone.

2) Generell tilstand:

- Takene har eldre, diffusjonstett underlagspapp som er porøs og revner lett, men det er generelt lite fuktspor.
- Takstein er av typen Zanda og Jaren (dobbelkrummet betongstein).
- Overflaten er slitt, men det er få skader på selve taksteinen.
- Det er ikke montert mønebånd, noe som kan føre til at slagregn trenger inn under taksteinen.
- Flere steder er det mosegroing, fuglereir og sedimenter i takrenner.
- Mange takluker har krakelert eller oppsprukket glass, med unntak av noen nyere utskiftede luker.
- Enkelte nedløpsrør og takrenner har avflassing av maling og tegn til frostsprengning

3) Kortsiktig tiltak:
- Rengjøre tak for fuglereir etter hekkesesong.
- Rengjøre og rense takrenner for sedimenter og blader.
- Kontrollere og utbedre beslag og nedløpsrør (f.eks. snu fals, bytte frostsprengte rør, remontere løse deler).
- Feste og eventuelt bytte takluker med skader.
- Tette lekkasjer fra takluker og rundt soilrør.
- Folkets Kebab: nytt takbelegg, montere nedløp, lukke hull i fasaden.
- Årlig ettersyn av alle tak anbefales

4) Langsiktig tiltak:
- Planlegge for rehabilitering av alle yttertak og tilhørende beslag innen 5 år.
- Bytte takrenner og nedløp i forbindelse med takrehabilitering.
- Kontroll og utbedring av alle piper.
- Bytte alle takluker.

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styret har i 2025/2026 vært opptatt med følgende hovedoppgaver:
- Gjennomførte prosjekter
- Inngangspartier – rehabilitering via MD Bygg AS – ferdigstilles våren 2026
- Bunnledninger/overflatevann – rehabilitering via Serwent TT-Teknikk- Prosjektstyring OBOS Prosjekt. Ferdigstillelse første halvår 2026
- Pipevifter – ytterligere installasjoner for å sikre 100% dekning på pipeløp via Piperep AS
- Tak&renne vurderingsprosjekt igangsatt via OBOS prosjekt
- Finansieringsløsning fremforhandlet med Handelsbanken.

Følgende saker ble vedtatt på årsmøte 2026:
- Orienteringssak: Styret ønsker ikke å selge "folkets kebab" da leieinntektene er såpass gode.

Det må påregnes kommende vedlikeholdsprosjekter i form av tak og renner da dette er et vurderingsprosjekt igangsatt via Obos prosjekt.
Ellers må det alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt.

Vedlikeholdshistorikk (hentet fra hjemmesiden juni 2026):

2020:
- Utebelysning
- Belysning
- Maling av oppganger
- Brannsikkerhet

2019:
- Etablering av sykkelstativer på hele uteområdet til borettslaget
- Etablerert 17 ladepunkter til elbiler
- Alle trær i borettslaget har fått nødvendig pleie og beskjæring.
- Beiset og malt vaktmestergarasje samt alle søppelhus.
- Vindusutskiftinget
- Der montert vifter på piper hvor trekk har vært utfordrende i borettslaget.

2018:
- Det er gjennomført en tilstandsrapport på borettslaget og utarbeidet en vedlikeholdsplan på bakgrunn av denne.
- Utdeling/montering ekstra optisk røykvarsler til alle leiligheter.

For eldre vedlikeholdshistorikk, se borettslagets hjemmeside her: https://vallefaret.no/pagaende-arbeid/

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 499 109,-pr. 12.10.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987187738
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,65%
Restsaldo 39 289 600,00
Innfrielsesdato: 30.11.2044
Type rente: Fastrente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987279543
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,40%
Restsaldo 99 000 000,00
Innfrielsesdato: 29.02.2060
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med oktober 2029

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det opplyses om at det ene lånet er avdragsfritt frem til oktober 2029. Etter dette vil felleskostnadene øke for å dekke avdraget.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årets resultat (2025): -kr 11 614 281. Det var budsjetters med et underskudd på 38 millioner for 2025.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

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

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

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

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.

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

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88088041

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 33 411 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det skiltes med visningsskilt fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Vallefaret 23! Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Valle Hovin, i et veletablert boligområde med lavblokker og store, åpne grøntarealer rundt husene. Her får du det beste fra to verdener. Du bor skjermet og grønt, men har likevel gangavstand til Ensjø, Tøyen og Grünerløkka og kort vei inn til resten av byen.

Få steder i Oslo gir så mye natur på så kort avstand. Like ved ligger Hovindammen, en av byens fineste grønne perler, med rikt fugleliv, gangstier rundt vannet og benker som innbyr til en pause. Området rundt dammen er vernet mot utbygging nettopp for å bevare fuglelivet, så det grønne her er kommet for å bli. Salamanderskogen

ligger rett i nærheten og passer godt for rolige turer. Om vinteren blir Valle Hovin til skøytebane, og det preppes skiløyper i området. Vil du ha mer variasjon, når du enkelt Hasleparken ved Hasle kirke, Kampen Park, Tøyenparken med Tøyenbadet og Botanisk hage. Nærmiljøet har også fått flere prisbelønte uterom. Hovinbekken vant Oslo bys arkitekturpris i 2023, og Tiedemannsparken på Ensjø ble samme år kåret til Norges beste uterom.

Området rundt Valle Hovin har utviklet seg til en av byens mest levende arenaer. Intility Arena er Vålerengas storstue og inngår i Vålerenga kultur- og idrettspark sammen med Vallhall Arena. Her samles tusenvis til kamper, konserter og arrangementer gjennom hele året. Utbyggingen av stadion har også gitt nabolaget restaurantene Trewerket og Øst samt treningssenteret FitnessXpress. I tillegg finnes flere fotballbaner, lekeplasser og tennishall og turnhall på Hasle. Har du besøk som trenger overnatting, ligger Scandic Helsfyr like i nærheten.

Kollektivtilbudet er også solid. Buss 21 stopper på Valle, bare noen få minutters gange unna, og tar deg raskt til Carl Berners plass og Oslo S. Hasle T-banestasjon (linje 5) og Helsfyr ligger begge omtrent 11 minutter unna til fots. Flybussen til Gardermoen stopper både på Valle og på Helsfyr.

Dette er et sted for deg som vil bo grønt og rolig, med byens puls bare et par stopp unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføringen av bygget datert 30.03.1957.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Eiendommen er en del av Hovinbyen og det er utarbeidet en strategisk plan for området. Se for øvrig kommunens hjemmeside: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/hovinbyen/#gref.

Området er under omfattende utvikling og byggearbeider må påregnes.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen og konsekvens ved skred er vurdert til ingen.

Utdrag av planer i nærområdet:

- Saksnummer 202460006 - Reguleringssak: Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - bestilling av oppstartsmøte ble gjort 19.09.2024. Prosjektet innebærer en helhetlig opprustning av Grenseveien, som inkluderer trygge og attraktive ferdseslsarealer for myke trafikanter; ivaretakelse av fremkommelighet for kollektiv og oppdaterte holdeplasser; og trafikksikre løsninger som reduserer konfliktpunkter mellom ulike trafikantgrupper. Det tas sikte på å bryte ned Grenseveien som barriere, med gode krysningsmuligheter for gående som følger opp grønndrag og turveier definert i VPOR Ensjø.

- Saksnummer 202214130: Gjelder Grenseveien 65 - Bestilling av oppstartsmøte - Oppføring av ny ungdomsskole på Ensjø. Oppstartsmøte ble bestilt 27.09.2022 og det fremkommer her at formålet med reguleringen er å legge til rette for ny 8 parallell ungdomsskole på Lilleberg. Nybygg etableres langs Grenseveien i 4-5 etasjer (tilsvarende 5-7 boligetasjer, ny bygningskropp skjermer uteareal i syd mot støy fra Grenseveien. Plansaken er planlagt å legges ut for høring 16.01.2026.

- Saksnummer 201906491: Grenseveien 71 - Detaljregulering - Boliger. Innsending av planforslag ble gjort 05.09.2024. For at boligkvartalet skal bidra til et variert arkitektonisk uttrykk foreslås varierende høyder, fra 3-7 etg, som bryter opp skala og muliggjør attraktive takterrasser tilrettelagt for urban dyrking mellom byggene, samtidig med at boligkvaliteten øker ved større andel fasader. I Innsending av planforslag til 2. gangsbehandling er høyder i nord og sør redusert. Mot Grenseveien holdes etasjene til 7 etasjer tilsvarende Grenseveien 69. De er klagefrist 04.08.2025.

- Saksnummer 202118619: Grenseveien 73, 91 og 95 - utarbeidelse av planforslag - Regulering til barneskole og park. Oppstartsmøte ble bestilt 26.11.2021. Langs Grenseveien foreslås opp til 5 etasjer hvor idrettshall med tilhørende arealer legges i 4-5. etasje. Dette er for å beholde så mye uteareal på terreng som mulig til skolen, samtidig som Grenseveien godt kan tåle høyere og bymessig bebyggelse. Prosjektet er fortsatt i en avklaringsfase pr. 23.06.2025.

- Saksnummer 202460842: Hovinveien 43 A - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger. Oppstartsmøte ble bestilt 14.10.2024. Prosjektet har 6 etasjer på det meste, og trapper seg ned mot tilgrensende bygg og gate-/byrom. Byggehøyden er tilpasset høyden på omkringliggende bebyggelse.

- Saksnummer 201609364: Like øst for Intility Arena bygges det i Innspurten 11-13. Det er planlagt oppføring av totalt fire bygg for kontor, forretning og bevertning med parkeringskjeller. Tre av bygningene er oppført og det vil være arbeider på tomten for videre oppføringer av det siste på hhv. 9 etasjer.

Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter bes

sette seg inn i planinnsyn på Oslo Kommune sine hjemmesider.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/130/91:
30.06.1961 - Dokumentnr: 8198 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant

annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd

og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 991,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Celina Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856443

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vallefaret 23

Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	12 min 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	13 min 1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	15 min 1.2 km
Valle Hovin videregående skole	5 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.6 km

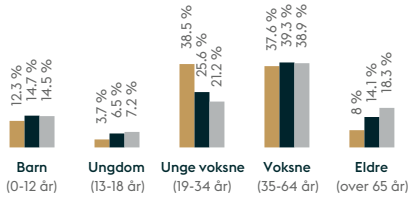
Offentlig transport

Valle Linje FB5A, 21, 126	5 min 0.4 km
Hasle Linje 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) 40 barn	2 min 0.2 km
Valle Hovin barnehage (0-5 år) 120 barn	6 min 0.6 km
Hovin barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Valle Hovin	2 min
Valhall idrettsanlegg	3 min
FitnessXpress Intility Arena	7 min
SATS Hasle	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

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 2026

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

Boligbygg med flere boenheter

Vallefaret 23, 0663 OSLO

OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 91

Andelsnummer 149

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1439 **Referansenummer:** II9044

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Haugane Takst AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

NITO

Haugane Takst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasaden er forblindet med teglstein
- Valmet tak tekket med takstein

Boligen fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, men det er registrert enkelte avvik som må hensyntas. De mest vesentlige forholdene er knyttet til badet, som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2004.

Badet har mangelfull dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, og membranen har på bakgrunn av alder usikker fremtidig funksjon. Det er også registrert mangelfulle fallforhold mot sluk, svelling på baderomsinnredningen samt utilfredsstillende avtrekk. Hulltaking i tilliggende konstruksjoner lot seg ikke gjennomføre, men det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved tilgjengelige overflater. Som følge av alder og registrerte avvik må det påregnes behov for oppgradering eller rehabilitering av badet.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje. Det er kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk fra kokesonen, noe som er vurdert som et avvik. Varmekabler på kjøkkenet fungerer ikke og har behov for nærmere kontroll.

Vinduer og balkongdør er fra 2019 og fremstår uten registrerte vesentlige avvik. Innvendige overflater har normal bruksslitasje. Vann- og avløpsinstallasjoner er i hovedsak skjulte og er vurdert ut fra alder og tilgjengelige deler. Det elektriske anlegget er kun forenklet kontrollert, og det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

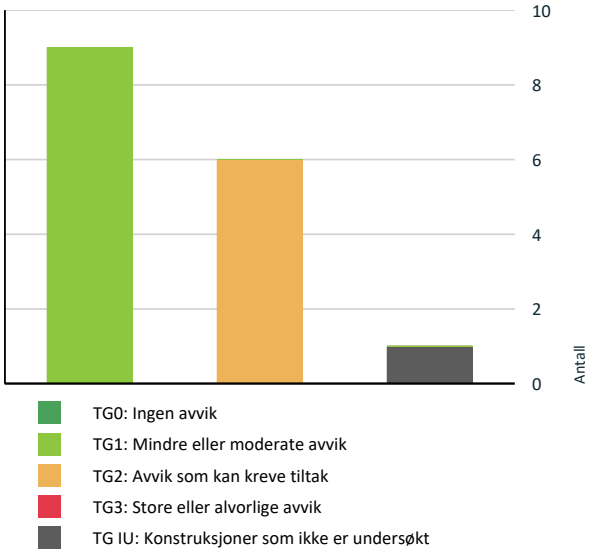
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

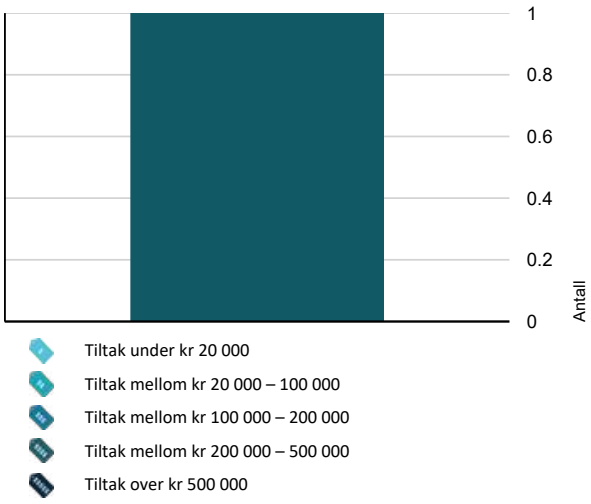
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Membran under påstøp på gulv er eldre enn 30 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist svelling på innredning.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Gå til side
Det er fremlagts samsvarserklæring på varmekabler og ny termostat på badet, nytt speilskap på badet og montering av belysning

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1993

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2019

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2019

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Innglasset balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål og glass
Størrelse: ca. 8 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkett og flis

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Tilstandsrapport

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted: Peisovn

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

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Peis
Varmekabler på bad
Panelovner
Varmekabler på kjøkkenet fungerer ikke (Kan være ødelagt termostat eller andre årsaker).

Romhøyde:
Det er målt 2,50 meter i stuen

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2004 i regi av borettslaget

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet. I henhold til kriteriene i NS 3600 skal manglende dokumentert utførelse, eller dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene for TG0/TG1, vurderes til TG2.

For at dokumentasjonen skal tilfredsstille kriteriene, skal ett av følgende alternativer foreligge:

1. Ferdigattest.

2. Dokumentasjon i henhold til bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende.

3. Dokumentasjon på bestått vanntest/tetthetsprøving av hele gulvets tettesjikt, eksempelvis etter NS 5310 eller tilsvarende, samt rapport og bilder som identifiserer boligen og viser følgende skjulte detaljer ved tettesjiktet: utførelse av gjennomføringer i vegg og gulv, inklusive sluk, ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

4. Informasjon om anvendt vanntett sjikt og skriftlig bekreftelse fra utførende, supplert med bilder som identifiserer boligen og viser følgende skjulte detaljer ved tettesjiktet: utførelse av gjennomføringer i vegg og gulv, inklusive sluk, ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Når ingen av disse dokumentasjonsalternativene foreligger, kan det ikke dokumenteres at det vanntette sjiktet er utført i samsvar med forutsetningene som kreves for TG0/TG1. Forholdet vurderes derfor til TG2 i henhold til NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Tilstandsrapport

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevel ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevel ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Vurdering av avvik:
Det er registrert mangelfullt fall på gulvet mot sluk. Deler av gulvet har utilstrekkelig fall, og vann kan derfor bli stående på overflaten etter bruk.

Konsekvens/tiltak:
Mangelfullt fall kan medføre at bruksvann ikke ledes effektivt til sluket, noe som gir økt fuktbelastning på overflater og fuger. Det må påregnes bruksmessige ulemper ved at vann kan bli liggende på gulvet og må fjernes manuelt. For å etablere tilfredsstillende fall vil det normalt være nødvendig med lokale tiltak eller ombygging av gulvet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemringen
Alder: 2004.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Membran under påstøp på gulv er eldre enn 30 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Svelleskader er permanente og lar seg normalt ikke reparere uten utskifting av de berørte delene. Dersom fukttilførselen fortsetter, kan skadene forverres og redusere både funksjon og levetid på innredningen.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• - Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Produsent innredning: HTH
Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast
Alder: Ukjent. Byggeåret 1993 er derfor lagt til grunn
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Innvendige vannledninger - Kobber

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Alder: Ukjent. Byggeåret 1993 er derfor lagt til grunn
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene

Tilstandsrapport

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er fremlagts samsvarserklæring på varmekabler og ny termostat på badet, nytt speilskap på badet og montering av belysning

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er fremlagts samsvarserklæring på varmekabler og ny termostat på badet, nytt speilskap på badet og montering av belysning

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

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

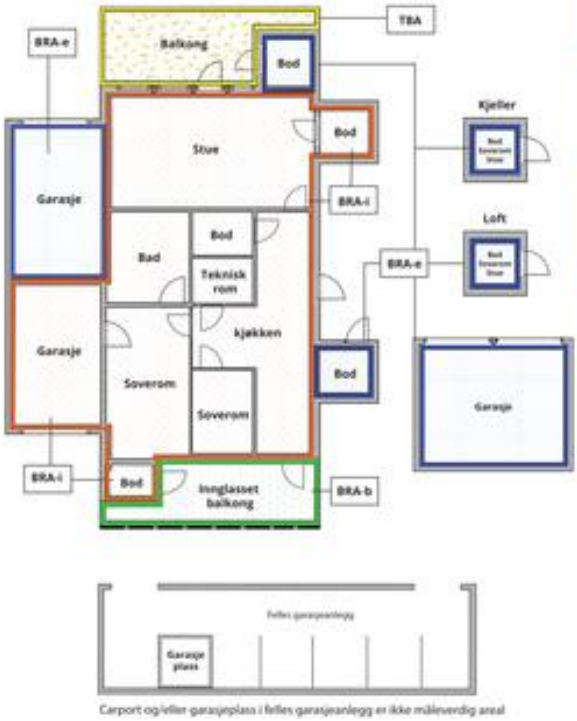
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	53		8	61	
Kjeller		5		5	
Loft		2		2	
SUM	**53**	**7**	**8**		
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer to kjellerboder og en loftsbod målt til ca:

Kjeller: ca 3,9 kvm og ca 1,2 kvm. Bodene er merket med nummer 330.
Loft: ca 2 kvm. Gulvarealet er målt til ca 7 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Christoffer Kinn Dahl	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Vallefaret 23

Hjemmelshaver
Valle Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/VALLE BORETTSLAG	950443138	H0303		Dahl Christoffer Kinn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
149

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christoffer Kinn Dahl	9578-5999-4-3476184	2026-10-16 11:01:15

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. okt. 2026

Oppdragsnummer
18-0150/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vallefaret 23, 0663 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Christoffer Kinn Dahl

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. mai 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: E. G. Rør AS. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2004.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: E. G. Rør AS. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2004. Det er ikke gjort oppgradering etter det.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: E. G. Rør AS. Besitter dokumentasjon for det arbeidet.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget er har planlagt arbeid med tak og det er gjort Takbefaring i mai 2026. Arbeid med Bunnledninger ble utført sommeren 2026. Firma: TT-Teknikk. Pipen ble oppgradert med ny viftesystem i 2025 i regi av borettslaget, vet ikke firma. Borettslaget byttet ut alle balkongene i 2024. Firma: Balco

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke kontroll på det

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noe arbeid etter jeg flyttet inn i 2014

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: TT-Teknikk. Arbeid med Bunnledninger ble utført sommeren 2026.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noe arbeid etter jeg flyttet inn i 2014

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Varmvannsbeholdet.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Pipen ble oppgradert med ny viftesystem i 2025 i regi av borettslaget

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke kontroll på det.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Pipen ble oppgradert med ny viftesystem i 2025 i regi av borettslaget

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Borettslaget er har planlagt arbeid med tak og det er gjort Takbefaring i mai 2026

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Arbeid med Bunnledninger ble utført sommeren 2026, pga gamle rør. Firma: TT-Teknikk

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Varmekablene på kjøkkenet er defekte, men mulig kun feil på termostat. Det var slik når jeg flyttet inn, og har aldri sjekket det opp.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vi har hatt takstmann.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe mer enn det som er nevnt her.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0150/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christoffer Kinn Dahl	**2026-10-16**

Identifikasjon

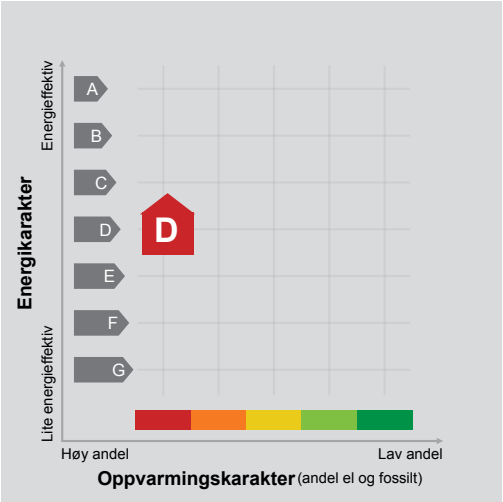
bankID Christoffer Kinn Dahl

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Valle borettslag-230-234-238-242-246-330-334-338-342-346-430-434-438-442-446
Antall registrerte enheter	15
Postnummer	0663
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81326851
Merkenummer	Energiattest-2025-198189
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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:	51
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-er)

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (15)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vallefaret 20	81326843	H0201	0	0	157
Vallefaret 22	81326851	H0202	0	0	93
Vallefaret 16	81326827	H0202	0	0	105
Vallefaret 18	81326835	H0202	0	0	101
Vallefaret 23	81326878	H0202	0	0	89
Vallefaret 20	81326843	H0301	0	0	97
Vallefaret 18	81326835	H0302	0	0	161
Vallefaret 16	81326827	H0302	0	0	165
Vallefaret 22	81326851	H0302	0	0	153
Vallefaret 23	81326878	H0303	0	0	149
Vallefaret 16	81326827	H0402	0	0	225
Vallefaret 20	81326843	H0402	0	0	217
Vallefaret 22	81326851	H0402	0	0	213
Vallefaret 18	81326835	H0402	0	0	221
Vallefaret 23	81326878	H0402	0	0	209

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	35 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	128 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	15,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	175,0 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	90,5 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	159,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 261 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 259 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 261 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	8 261 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 261 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
28. april 2026 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Orienteringssak: Folkets kebab
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite
10. 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

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0071 Valle borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 470 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 470 000.

Sak 7

Orienteringssak: Folkets kebab

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Orienteringssak fra styret. Denne saken skal det ikke stemmes over, men det er ønskelig fra styret at dette blir belyst ovenfor andelseiere slik at alle er informert om dette.

Styret har fått en henvendelse fra Folkets kebab om kjøp av lokalet de i dag leier. De har drevet i de samme lokalene i 23 år og har derfor et stort ønske om å kjøpe de samme lokalene. De har sett for seg at de kan

strekke seg til 4 500 000,- og mener dette er en god løsning for begge parter naturligvis. Dette sikrer også deres langsiktige tilstedeværelse.

De presiserer i sitt tilbud at de vil være en ryddig og god nabo, uansett utfall av dette.

I dag betaler Folkets kebab nesten 500 000,- i leie hvert eneste år. Dette er gode inntekter for borettslaget i et lenger perspektiv.

Ser vi tilbake på regnskapstall i årene uten store vedlikeholdsprosjekter er disse leieinntektene en betydelig del av av det overskuddet.

Styret har derfor landet på at det ikke er ønskelig å selge til denne prisen.

Forslag til vedtak

Orienteringssak

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Per Buvik
  Valgkomiteens innstilling

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

- Thim Christian Strømme Barth
  Valgkomiteens innstilling

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

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

Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 10

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
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styret har i 2025/2026 vært opptatt med følgende hovedoppgaver:

Gjennomførte prosjekter

Inngangspartier – rehabilitering via MD Bygg AS – ferdigstilles våren 2026

Bunnledninger/overflatevann – rehabilitering via Serwent TT-Teknikk- Prosjektstyring OBOS Prosjekt. Ferdigstillelse første halvår 2026

Pipevifter – ytterligere installasjoner for å sikre 100% dekning på pipeløp via Piperep AS

Tak&renne vurderingsprosjekt igangsatt via OBOS prosjekt

Finansieringsløsning fremforhandlet med Handelsbanken.

Styret har hatt tilnærmet fullt oppmøte på sine månedlige styremøter og varaer har ikke vært nødvendig. Møtene har vært i en god og profesjonell tone.

Vi vil benytte anledningen til å takke vår fremragende vaktmester og styrene i våre 2 veldrevne garasjelag.

Til generalforsamlingen i Valle Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valle Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. 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 for MKE, 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, 10. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

VALLE BORETTSLAG
ORG.NR. 950443138, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**9 584 883**	**-11 688 162**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-11 614 281	-38 472 605
Fradrag for gjennomført påkostn.		-2 343 329	-10 156 625
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		0	-286 038
Tillegg salgssum anl. midler		0	0
Økning annen langsiktig gjeld	21	87 740 000	80 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-82 814 857	-10 296 886
Innsk. øremerk. bankkto		-13 136	-14 803
Red. langsiktig fordring		-127 918	0
Reduksjon langsiktig fordring		127 918	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-8 917 685**	**21 273 043**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**667 198**	**9 584 883**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 795 099	15 488 039
Kortsiktig gjeld		-1 127 901	-5 903 156
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**667 198**	**9 584 883**

VALLE BORETTSLAG
ORG.NR. 950443138, KLIENTNR. 71

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 477 109	15 265 211	16 492 000	16 958 000
Vaskeri	9	27 384	21 030	5 000	5 000
Ladeinntekter elbil		39 961	37 735	25 000	25 000
Andre inntekter	3	2 000	331 300	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 546 454**	**15 655 276**	**16 552 000**	**17 018 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 296	-178 756	-70 000	-76 000
Styrehonorar	5	-450 000	-410 000	-500 000	-470 000
Avskrivninger	17	0	0	-350 000	0
Revisjonshonorar	6	-16 625	-18 125	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-282 245	-271 390	-285 000	-300 000
Konsulenthonorar		-175 234	-103 800	-60 000	-260 000
Drift og vedlikehold	7	-13 850 075	-42 535 845	-40 344 000	-13 529 000
Forsikringer		-1 168 539	-1 005 330	-1 159 000	-1 291 000
Kommunale avgifter	8	-2 798 106	-2 567 665	-2 929 000	-2 870 000
Energi/fyring	10	-247 904	-269 056	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 138 309	-1 011 692	-1 144 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	11	-2 363 097	-2 157 055	-2 071 800	-2 134 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 560 430**	**-50 528 714**	**-49 182 800**	**-22 450 800**
DRIFTSRESULTAT		**-6 013 976**	**-34 873 439**	**-32 630 800**	**-5 432 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	258 095	945 857	0	0
Finanskostnader	13	-5 858 400	-4 545 023	-5 630 000	-6 200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 600 305**	**-3 599 166**	**-5 630 000**	**-6 200 000**
ÅRSRESULTAT		**-11 614 281**	**-38 472 605**	**-38 260 800**	**-11 632 800**
Overføringer:					
Udekket tap		-11 614 281	- 38 472 605		

VALLE BORETTSLAG
ORG.NR. 950443138, KLIENTNR. 71

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	49 935 876	49 935 876
Rehabilitering	15	17 561 064	15 217 736
Tomt		1 490 493	1 490 493
Leiligheter/lokaler	16	1	1
Andre varige driftsmidler	17	2	2
Øremerkede bankinnskudd		552 955	459 811
Langsiktige fordringer	18	158 120	286 038
SUM ANLEGGSMIDLER		**69 698 511**	**67 389 956**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		372 685	295 382
Andre kortsiktige fordringer	19	6 633	0
Driftskonto OBOS-banken		537 293	1 148 111
Innestående i andre banker		765 882	13 942 544
Sparekonto OBOS-banken		112 607	102 002
SUM OMLØPSMIDLER		**1 795 099**	**15 488 039**
SUM EIENDELER		**71 493 611**	**82 877 995**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 254 * 100		25 400	25 400
Udekket tap	20	-58 950 027	-47 335 746
SUM EGENKAPITAL		**-58 924 627**	**-47 310 346**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	127 747 263	122 822 120
Borettsinnskudd	22	1 027 700	1 027 700
Annen langsiktig gjeld		515 373	435 365
SUM LANGSIKTIG GJELD		**129 290 336**	**124 285 185**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		759 925	5 872 174
Påløpte renter		30 476	30 982
Annen kortsiktig gjeld	23	337 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 127 901**	**5 903 156**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**71 493 611**	**82 877 995**

Pantstillelse	24	131 527 700	131 527 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026
Styret i Valle Borettslag

Per Buvik | Thim Christian Strømme Barth | Trine Marianne Holm

Vidar Frydenborg

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	4 800
Eiendomsskatt	2 460
El-ladeplass	105 534
Felleskostnader	14 116 368
Forretningslokale	484 800
Garasje	35 226
Kabel-TV	1 011 936
Kjellerlokale	4 800
Parkering	250 577
Leietillegg påbygg	155 808
Trappevask	304 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 477 109**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie Velferden	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-6 000
Arbeidsgiveravgift	-64 296
SUM PERSONALKOSTNADER	**-70 296**

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.

BESKYTTET

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-450 000
SUM STYREHONORAR	**-450 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-14 824

NOTE 6

REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-16 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 625**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
OPAK A/S	-310 521
Norconsult	-13 970
Balco AB	-9 042 015
MD BYGG AS	-1 982 500
Piperep AS	-538 125
Oslo kommune-Plan- og bygningsetaten	-6 960
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-11 894 091**
Drift/vedlikehold bygninger	-956 319
Drift/vedlikehold VVS	-234 963
Drift/vedlikehold elektro	-293 943
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 571
Drift/vedlikehold brannsikring	-291 161
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 207
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-7 821
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-13 850 075**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-2 465
Vann- og avløpsgebyr	-2 085 295
Feie- og tilsynsgebyr	-57 348
Renovasjonsgebyr	-652 998
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 798 106**

NOTE 9

VASKERI	
Inntekter	27 384
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**27 384**

BESKYTTET

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-247 904
SUM ENERGI / FYRING	**-247 904**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-134 841
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 718
Annen leiekostnad	-373 477
Diverse utstyr	-13 122
Annet driftsmateriale	-6 889
Vaktmestertjenester	-1 005 595
Renhold ved firmaer	-445 385
Snørydding	-7 583
Andre driftskostnader	-163 145
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 824
Andre kontorkostnader	-7 742
Telefon, annet	-726
Drivstoff	-5 033
Vedlikehold biler/maskiner	-80 822
Kontingenter	-50 800
Bank- og kortgebyr	-5 395
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 363 097**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	102 730
Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 835
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 741
Renter bank	126 789
SUM FINANSINNTEKTER	**258 095**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 101 873
Pantegjeldsrenter	-4 158 389
Pantegjeldsrenter	-598 138
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 858 400**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	10 911 675
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	39 024 201
SUM BYGNINGER	**49 935 876**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
REHABILITERING

OPAK AS	272 701
Norconsult AS	35 266
Balco AB	17 191 732
Byggaksess Norge AS	26 200
Oslo kommune-Plan- og bygningsetaten	35 166
SUM REHABILITERING	**17 561 064**

BESKYTTET

NOTE 16
LEILIGHETER

Lokaler	1
SUM LEILIGHETER	**1**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2012	143 406	
Avskrevet tidligere	-143 405	
		1
Ladestasjoner		
Tilgang 2019	241 485	
Avskrevet tidligere	241 484	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 18
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Leasingavtale traktor	158 120
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**158 120**

NOTE 19
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning FK og Garasje	6 633
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 633**

NOTE 20
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.

BESKYTTET

NOTE 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 2,65 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 677 880	
Nedbetalt i år	1 635 587	
		-40 686 533
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,15 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2025	-87 740 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	679 270	
		-87 060 730
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-127 747 263**

NOTE 22
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 027 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 027 700**

NOTE 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-337 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-337 500**

NOTE 24
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	1 027 700
Pantelån	127 747 263
TOTALT	**128 774 963**

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for VALLE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950443138
Møtet ble avholdt 28. april kl. 17:30, Teglverket skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Jardar Bakke er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ellen Koyote Millar er valgt.
>
> ✓ **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

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

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 470 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 470 000.

✓ **Vedtatt. Vedtatt mot tre stemmer.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til 450 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Orienteringssak: Folkets kebab

Orienteringssak fra styret. Denne saken skal det ikke stemmes over, men det er ønskelig fra styret at dette blir belyst ovenfor andelseiere slik at alle er informert om dette.

Styret har fått en henvendelse fra Folkets kebab om kjøp av lokalet de i dag leier. De har drevet i de samme lokalene i 23 år og har derfor et stort ønske om å kjøpe de samme lokalene. De har sett for seg at de kan strekke seg til 4 500 000,- og mener dette er en god løsning for begge parter naturligvis. Dette sikrer også deres langsiktige tilstedeværelse.

De presiserer i sitt tilbud at de vil være en ryddig og god nabo, uansett utfall av dette.

I dag betaler Folkets kebab nesten 500 000,- i leie hvert eneste år. Dette er gode inntekter for borettslaget i et lenger perspektiv.

Ser vi tilbake på regnskapstall i årene uten store vedlikeholdsprosjekter er disse leieinntektene en betydelig del av av det overskuddet.

Styret har derfor landet på at det ikke er ønskelig å selge til denne prisen.

Forslag til vedtak:
Orienteringssak

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Buvik

Følgende stilte til valg:
Per Buvik

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thim Christian Strømme Barth

Følgende stilte til valg:
Thim Christian Strømme Barth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ola Løvholm
Truls Sandberg
Lena Toftelund
Asbjørg Torpe

Følgende stilte til valg:
Ola Løvholm
Truls Sandberg
Lena Toftelund
Asbjørg Torpe

9. Valgkomite

Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Styret .

Ingen meldte seg til å være valgkomite. Styret er derfor valgkomite, men de kan utpeke en valgkomite senere.

Følgende stilte til valg:
Styret .

10. 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:
Kristine Østrem Alsvik

Følgende stilte til valg:
Kristine Østrem Alsvik

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.

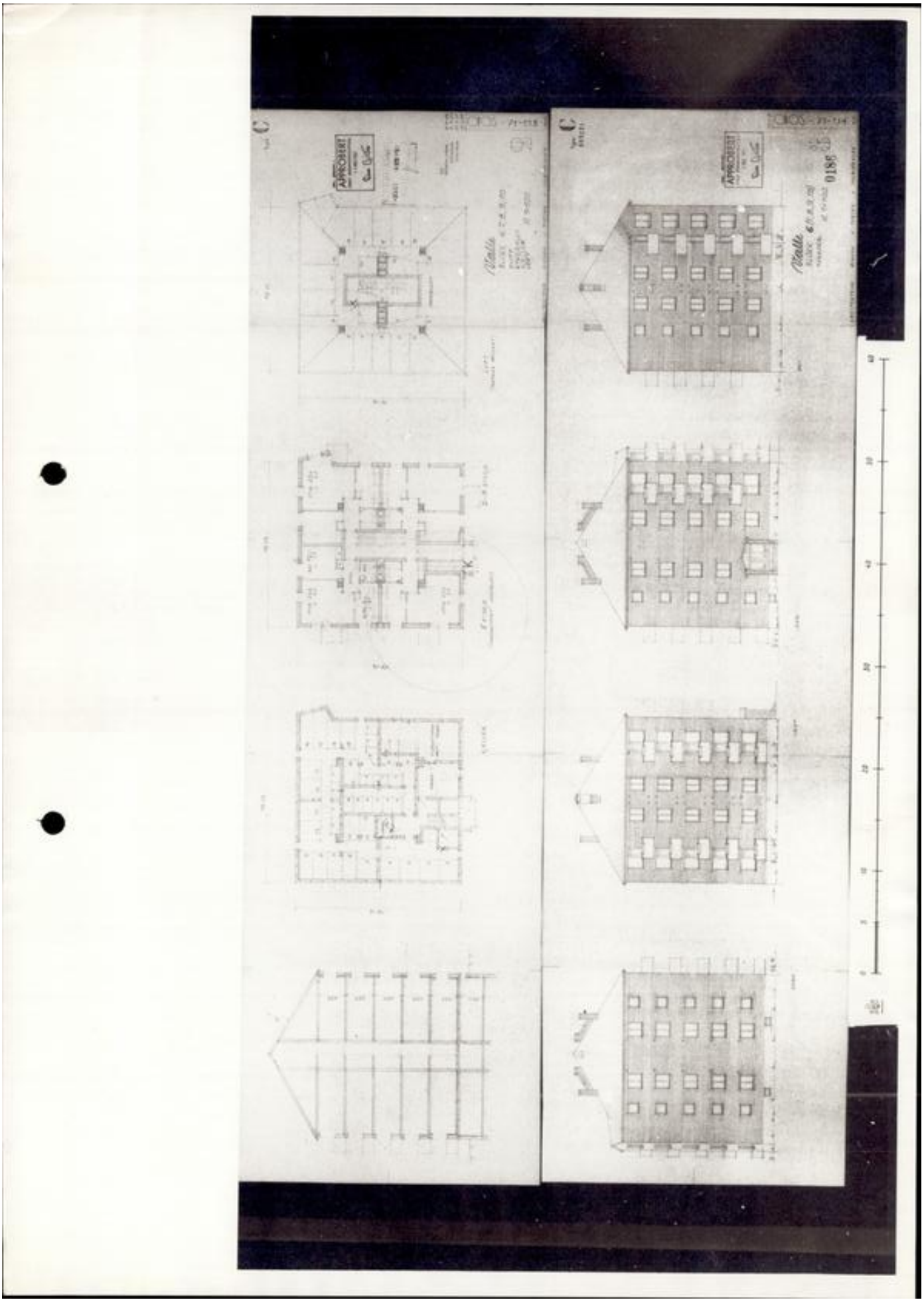
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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.

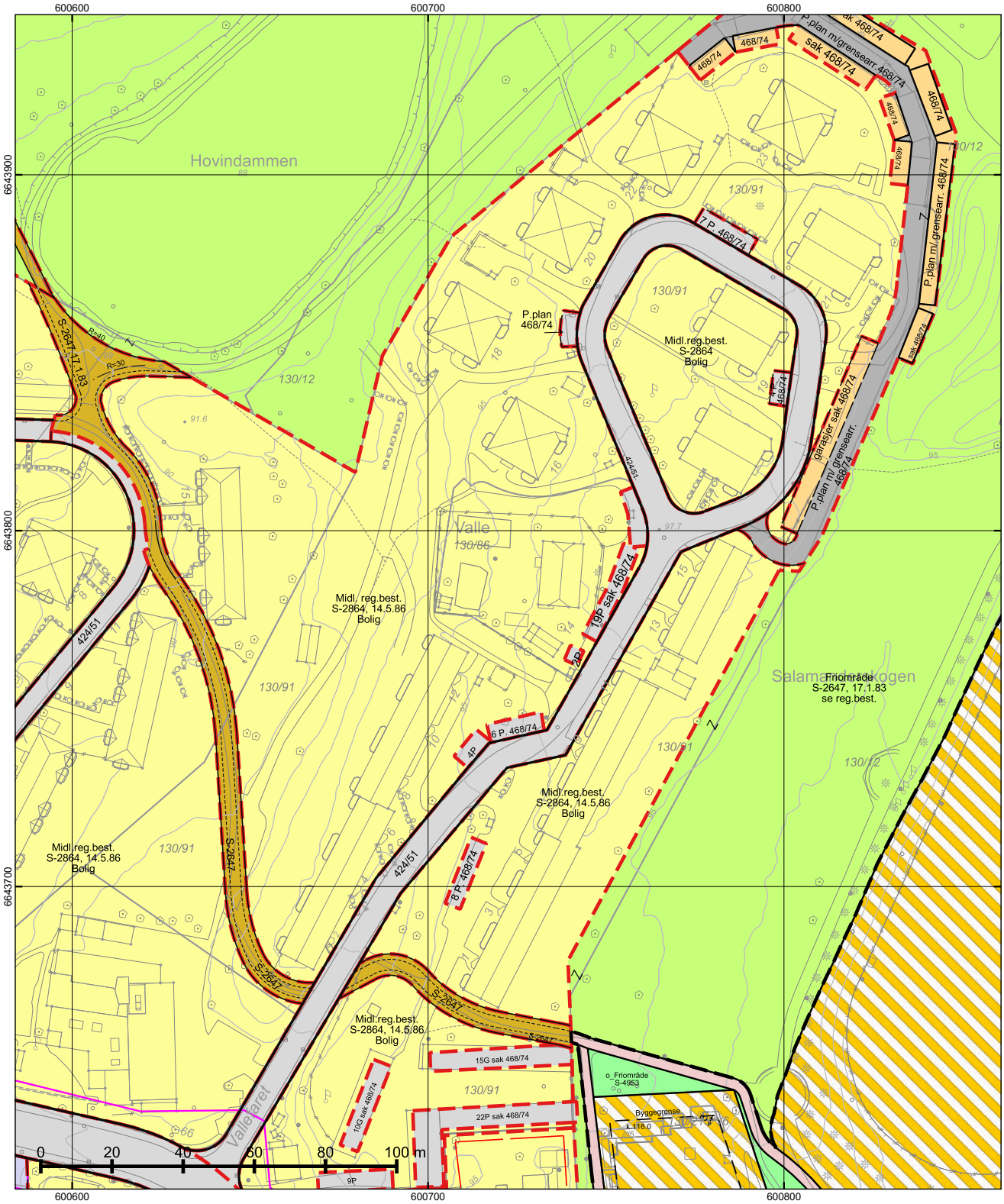


130	91	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
Blokk 6		Bolig og Sparelag, Bekk. ved Ruunaan,			Tomt nr.: 23 til ~~Blokk 6~~ Valletaren
Type C.		Oslo.	Tostrup og Colbjørnsen, Torggt. ~~35~~ 17 Oslo.		Parsell nr.: Sted:
					Ferdigattest: 30/3-1957

Veiattest:			Kloakkattest:	Feierattest: 7.3.52	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 30/10 57
Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:		Eksp.			Retur:
30/10-57	3271.		Våningshus (5 bilag)		14/12-51			
	6/1		Kabelsøknad					
			Innvendig		1/3-52 Olaf Jacobsen (Innvendig) 637			
					1/3-52 Ludvik Samuelsen (Rørlegger) 289			
29/10-57	17344		Ark. Tilsvarsbrev (1 bilag)		11/3 Ferdigattest			
			Graveinnsigelse		27/1-52			
7/2-52	2107		Diverse					
7/7-52	7062		Innvendig Tele		11/3-52 Ferdig 18/3-			
6/3-52	2357		Stikkledning 2 Leil					
22/4-52			Ark. m. Tilsvar 4 Leil					
5/6-52			Brannsikring 33kV		5/6-52			
2/7-52	14161		Endelig ferdigattest					
6/3-53			Ark. for E.B.S. ang. utsp		Godkj. 13/3			
18/6-53	9446		~~Endret~~ Endret Innvikling		17/6			
27/1-54	1284		Kontrollmåling					
30/1-54	1593		Innflytningsmelding					
25/5-56	7824		Tilbygg					
			Tilsvar. ang. manglar.		9/11-57			

1 etg. 263 m²
2 etg. 263 m²
3 etg. 263 m²
Gar: m²
Uthus: m²
I alt 4 1/2

Betong/E 40.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

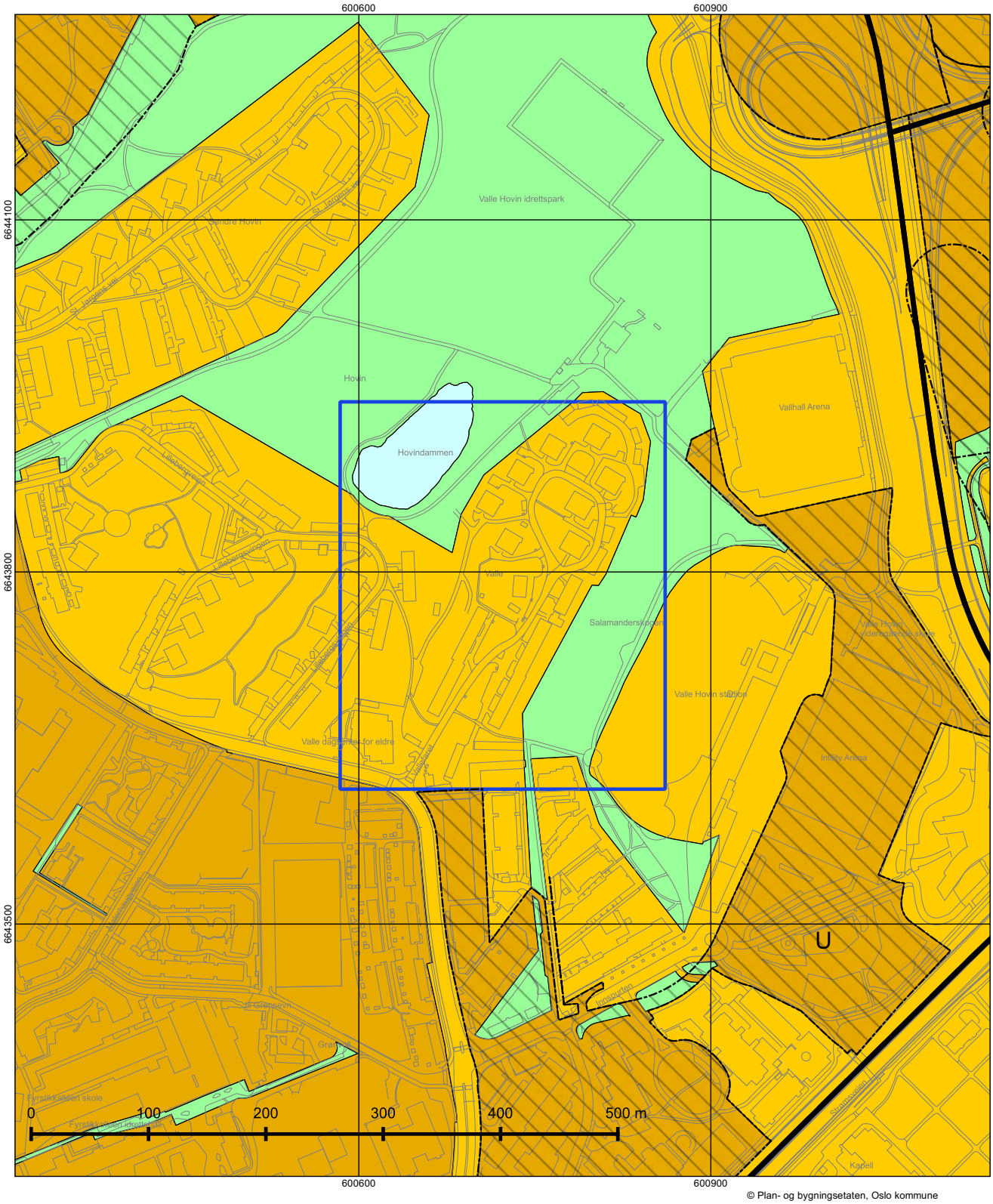
PlottID/Best.nr: 164032/ 86541316
Deres ref.:
Adresse: Vallefaret 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/91

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164032/86541316
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

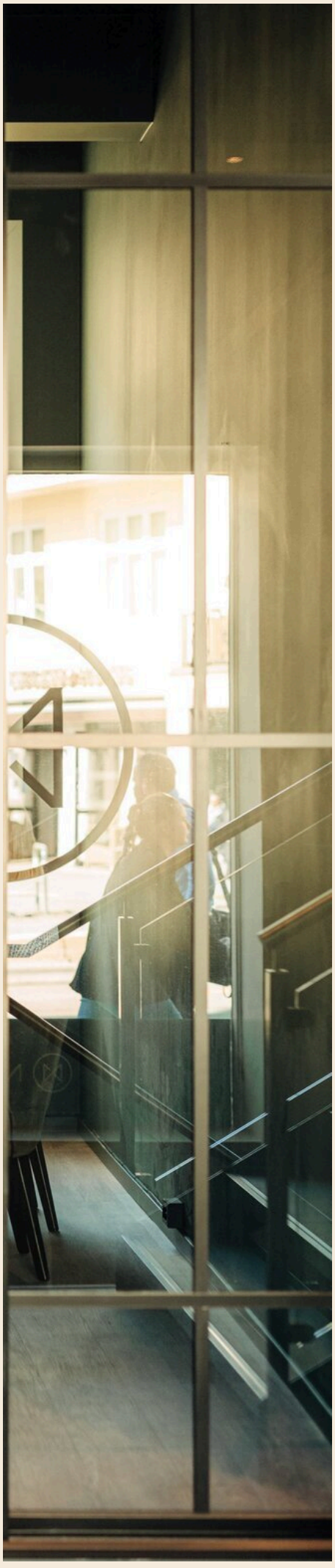
Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Våre eiendomsmeglere er på hjemmebane i Oslos østlige bydeler. Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita er nabolag vi kjenner godt, og det gjør at vi kan gi deg råd og en salgsprosess som passer akkurat der du bor. Vi vet hva kjøperne her er ute etter, og hvordan vi får boligen din til å skille seg ut. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0150/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vallefaret 23 0663 OSLO
Matrikkel: Gnr 130, bnr 91 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Celina Olsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
c.olsen@nordvikbolig.no
468 56 443