

Æ

Vallegata 14B

0454 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Charlotte Solli

DAGLIG LEDER / FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER

95 99 43 03

cs0@eie.no

EIE Vinderen

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	72
Kort om oss	159

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Vallegata 14B, 0454 OSLO

MATRIKSEL

Gnr. 217 Bnr. 394 Snr. 31 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 62 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 58 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

AREAL

Bruksareal: 62 kvm, BRA-i: 58 kvm, BRA-e: 4 kvm, TBA: 3 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1962

TOMT

Eiet tomt 5665 kvm

PRISANTYDNING

6 670 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel Buchhave Takstdato: 01.10.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 147 319,- pr.

Andel fellesformue kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 670 000,- (Prisantydning)

kr 147 319,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 817 319,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 170 420,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 817 319,-))

kr 171 620,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 988 939,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 998 189,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 143,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Oppvarming (bergvarme), varmtvann, kabel-TV og bredbånd, garasje, renter/avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring, dugnadsavgift, vaktmestertjenester m.m.

EIER

Elise Selj

Beskrivelse

PARKERING

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (bruksrett) i felles garasjerække med fjernbetjent portåpner. Parkeringsplassen er ca. 15 m².

Garasjebygningen står på sameiets grunn og sameiet eier garasjebygningen. Garasjeplassene kan kun eies av seksjonseiere i sameiet Valle Gård.

Sykler i daglig bruk kan parkeres på anviste plasser. Sykler som benyttes sjelden settes i sportsbod.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Vallegata 14B er beliggende i et meget attraktivt boligområde på Valleløkka i bydel St. Hanshaugen. Umiddelbar nærhet til vakre St. Hanshaugen park med fantastisk utsikt og flotte turmuligheter. Her har du muligheten til å sikre deg en eiendom i et av Oslos mest ettertraktede boligområder med gangavstand til alt av fasiliteter. Det er kort vei til en rekke kafeer og restauranter, populære handlegater som Bogstadveien, dagligvareforretninger, vinmonopol, uteliv og god offentlig kommunikasjon

Det er flere dagligvarebutikker i nrområdet, blant annet Kiwi Adamstuen, Joker Geitmyrsveien, Kiwi Bislett, Coop extra

Theresesgate, Bunnpris Theresesgate og Joker Theresesgate. Videre bugner området av koselige kafeer som Åpent bakeri i umiddelbar nærhet og Adamstuen Torg med mange hyggelige fasiliteter som Baker Hansen, Oslo Raw, Adamstuen sushi osv.

St. Hanshaugen park byr som nevnt på flotte turmuligheter, men det finnes også flere tur- og rekreasjonsmuligheter like ved. Stensparken, Idioten, Marienlyst park, Teltusbakken osv er perfekt for deg som liker natur- og friluftsliv. I tillegg har St.Hanshaugen og Stensparken koselig uteservering om sommeren.

Er du av den sporty typen finner du Evo Adamstuen, Sats Fagerborg, Bislett og Ila, Fresh Fitness St. Hanshaugen og Fresh Fitness Ullevål kun et steinkast unna. Videre har du tilgang til Bislett Bad samt innendørs og utendørs løpebaner på Bislett Stadion innen gangavstand.

TOMT

Eiet tomt, 5665 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Valleløkka er et meget barnevennlig område med en rekke skole- og barnehagemuligheter i nærmeste omkrets:

- Bolteløkka skole 500 meter avstand (1-7 kl.)
- Ila skole 900 meter avstand (1-7 kl.)
- Marienlyst skole 1.5 km avstand (1-10 kl.)
- Fagerborg skole 900 meter avstand (Ungdomsskole)
- Kristelig gymnasium 1.1 km avstand (Ungdomsskole og videregående)
- Heltberg Bislett 900 m avstand (Videregående)
- Lovisenberg Diakonale barnehage 300 meter avstand (1-5 år)
- Nvh-Barnehagen 700 meter avstand (1-5 år)
- Løkkeberg barnehage 700 meter avstand (1-5 år)

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er god offentlig kommunikasjon med flere trikk- og bussholdeplasser i nærheten som tar deg effektivt hvor enn du måtte ønske. Enkel adkomst til kollektivtilbud fra Lovisenberg og Tannlegehøgskolen med 37-bussen og Adamstuen eller Stensgata trikkestop (linje 13 og 18)

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

BRA 62 m²

- BRA-i 58 m²: (Entré, bad, stue, kjøkken og soverom)

- TBA 3 m²: (Balkong)

Kjeller:

- BRA-e 4 m²: (Bod)

- Bodskap

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Selveierleilighet i Sameiet Valle Gård, beliggende i Bydel St.Hanshaugen, Oslo kommune. Sameiet består av 46 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte og steinsatte adkomst-/internveier, sittegrupper, plenarealer, busker og trær.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue, kjøkken og soverom. Parkett med fiskebensmønster og gulvvarme i entré. Mønstret parkett i stue og tre-stavs parkett i soverom og på kjøkken. Vegger med malte slette flater, malt tapet og malt strie. Himlingsflater med malt betong. Fineérte innerdører. Dør med blyglassvindu mellom entré og stue. Innebygd garderobeskap i soverom. Kjøkkeninnredning delvis fra byggeår og delvis fra ukjent årstall med frittstående hvitevarer. Badet oppgradert omkring 1997. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Det er utgang fra stue til sydvendt balkong. Leiligheten disponerer i tillegg en bod og en skapseksjon i kjeller, samt en parkeringsplass i felles garasjerekke.

Leiligheten ble oppført i 1962. Etasjeskillere av betong. Utvendige fasader med pussede/malte flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besikket). Leiligheten har fineéret entrédør med ukjent eventuell brann-/lydklasse. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre. Balkongdør med to-lags glass fra 2006. Vinduer med tre-lags glass fra 1986. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer i stue, kjøkken, soverom og bad. Elektrisk gulvvarme i entré og på bad.

BODER

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 4 m².

Standard

STANDARD

Oppsummering av TG2 og TG3 i vedlagte tilstandsrapport:

TG3:

Ingen.

TG2:

Våtrom - adkomst via entré:

- Ventilasjon (Ikke mekanisk avtrekk)

- Vannrør (Alder)

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk (Alder)
- Fallforhold (Gulv), Gulvflate utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og har stedvis noe motfall.
- Avløpsrør (ink. sluk), Ikke skiftet sluk og kan derfor være økt fare for lekkasje.

Kjøkken:

- Ventilasjon (Ikke montert ventilator over komfyr)
- Vannrør (Alder)
- Overflater gulv (Stedvis hakk/merker)
- Innredning (Alder/slitasje)

Øvrige rom:

- Ventilasjon (Ingen luftespalte over/under innerdører)
- Overflater gulv (Alder)
 - Stue (Stedvis sprekker)
 - Soverom (Stedvis merker)
 - Entré (Stedvis knirk)

Tekniske anlegg, VVS anlegg:

- Vannbåren varme (Alder)
- Hovedstoppekran (Alder)

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering.

Dører og vinduer:

- Vinduer (Alder)

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom (Registrert noe riss/sprekker)

Sammendrag fra selgers egenerklæringsskjema:

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

"Ja, kun faglært. Utført fornying av rør september 2024.

Gjennomført av Vestfold Rørfornyning AS."

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

"Vet ikke. Styret undersøker saken og feller er lagt ut i slutten av september 2024."

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- "Vet ikke. Har ikke for hånden, men dokumentasjon foreligger når det gjelder baderomspanel."

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

"Ja. Nylig oppdaget i kjeller. Derfor kontrolleres samtlige leiligheter i sameiet nå."

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Foreligger ekspedisjonsdokument fra 1964 vedrørende

boligblokk

Foreligger ekspedisjonsdokument fra 1962 vedrørende boligblokk - plan 1-3 etg kjeller.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer i stue, kjøkken, soverom og bad. Elektrisk gulvvarme i entré og på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 143,- pr.mnd.

Oppvarming (bergvarme), varmtvann, kabel-TV og bredbånd, renter/avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring, vaktmestertjenester m.m.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånummer: 83987202680, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.10.2024: 7.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 09.10.2024: 18.621,-

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 28.02.2025)

Lån 83987202680 er særfordelt uten innbetalingsordning. Lånet avregnes ikke da det pr. januar 2022 ikke foreligger avtale om dette

Lånenummer: 83987240930, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.10.2024: 7.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 130

Saldo per 09.10.2024: 7.186.317,-

Andel av saldo: 147 320

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.07.2035)

ÅRSREGNSKAP

Sameiet har et positivt årsresultat for 2023 på kr. 225.810,-.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 79074915

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 498 013,- Som sekundærbolig Kr. 5 692 449,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Valle Gård,

Sameiet består av 46 seksjoner.

FORRETNINGSFØRER

OBF - Oslo og Omegn Boligforvaltning

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr skal ikke fores på balkonger eller på fellesarealer.

DIVERSE

Det har nylig vært utbedring av soilrør i bygget. Det er også annet vedlikehold som vil være nødvendig i årene fremover og evt. ytterligere opplåning kan ikke utelukkes. Det er stor sannsynlighet for at felleskostnader må justeres for å møte de stadig økende kommunale og leverandørkostnader.

Sameiet har avtale med vaktmesterfirmaet 1 Hjelpende hånd om ivaretagelse av generelt vedlikehold i sameiet (eks gressklipping, snørydding, strøing, kontroll av fyr, mm) samt om renhold av fellesarealene.

Oppgraderinger gjort i regi av sameiet/borettslaget:

2024: Matboder er merket iht. seksjonsbegjæring.

2024: Utført rørfornyning fra kommunalt tilknytningspunkt frem til sluk og avløp i alle seksjoner. Også avløpsrør overflatevann takene.

2024: Asfaltbelegget yttertakene.

2023: Brannslukkere i alle trapperom. Røykvarslere i alle trapperom.

2021: Skiftet til LED lamper på fellesområder lamper som var defekt.

2021: Som del av rammeavtale med Rørleggersentralen har det blitt gjennomført VVS Inspeksjon

2020: Asfaltering foran VG 12.

2020: Trærne fikk nye kobrastopper.

2019/2020: Etablert energibrønner for bergvarme, oppvarming og varmt vann.

2019: Nytt låsesystem.

2014: Installert renseanlegg vann.

2013/ 2014: Rehabiliteret garasjer.

2010/ 2011: Pusset opp, nye maskiner vaskeri i VG 12 og VG 14.

2010: Oppgradering elektrisk anlegg.

2009: Overflatebehandling balkongsdekkene: Gulv 2 lag epoxy maling (2 komponent) Himling akryllbasert hvit mur maling.

2008: Fasader rehabilitert.

2008/ 2009: Malt vinduer kjeller, malt grunnmur.

2008: Aliero skiftet vinduer og balkongdører. 19 seksjoner vinduer 11 seksjoner balkongdører.

Fremtidig vedlikehold:

2024: Planlegge rens av luftkanaler.

2025: Foreslår neste store tre-vedlikehold

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad.

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, etter reguleringsbestemmelse S-2255, datert. 28.7.77.

Pågående byggesaker i nærområde:

Saksnr: 202100379: Vallegata 6 - Oppføring av enebolig.

Saksnr: 202457052: Vallegata 7 - Riving og oppføring av tilbygg.

For mer informasjon gå inn på Oslo kommune sine hjemmesider - plan og bygg.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 670 000,- (Prisantydning)

kr 147 319,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 817 319,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 170 420,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 817 319,-))

kr 171 620,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 988 939,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 998 189,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egnerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 315)

Visningshonorar (kostnadsfritt f.o.m 3.visning) (Kr.3 200)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 817 319,-) (Kr.40 903,91)

Tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk (Kr.585)

Tilrettelegging (Kr.13 900)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.9 000)

Markedspakke Premium (Kr.25 000)

Oppgjør (Kr.7 900)

Totalt kr. (Kr.106 803,91)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

31-24-0152

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som

følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmeidler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmeidler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstryndiges 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. 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 eiendomsmeidler 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Vinderen Eiendomsmegling AS
EIE Vinderen
Org. nr: 889665742
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
0370 Oslo
Tlf: 22 13 55 00

ANSVARLIG MEGLER

Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler Charlotte Solli

SAKSBEHANDLERE

Charlotte Solli
EIE Vinderen
Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Mob: 95 99 43 03 / E-post: cso@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

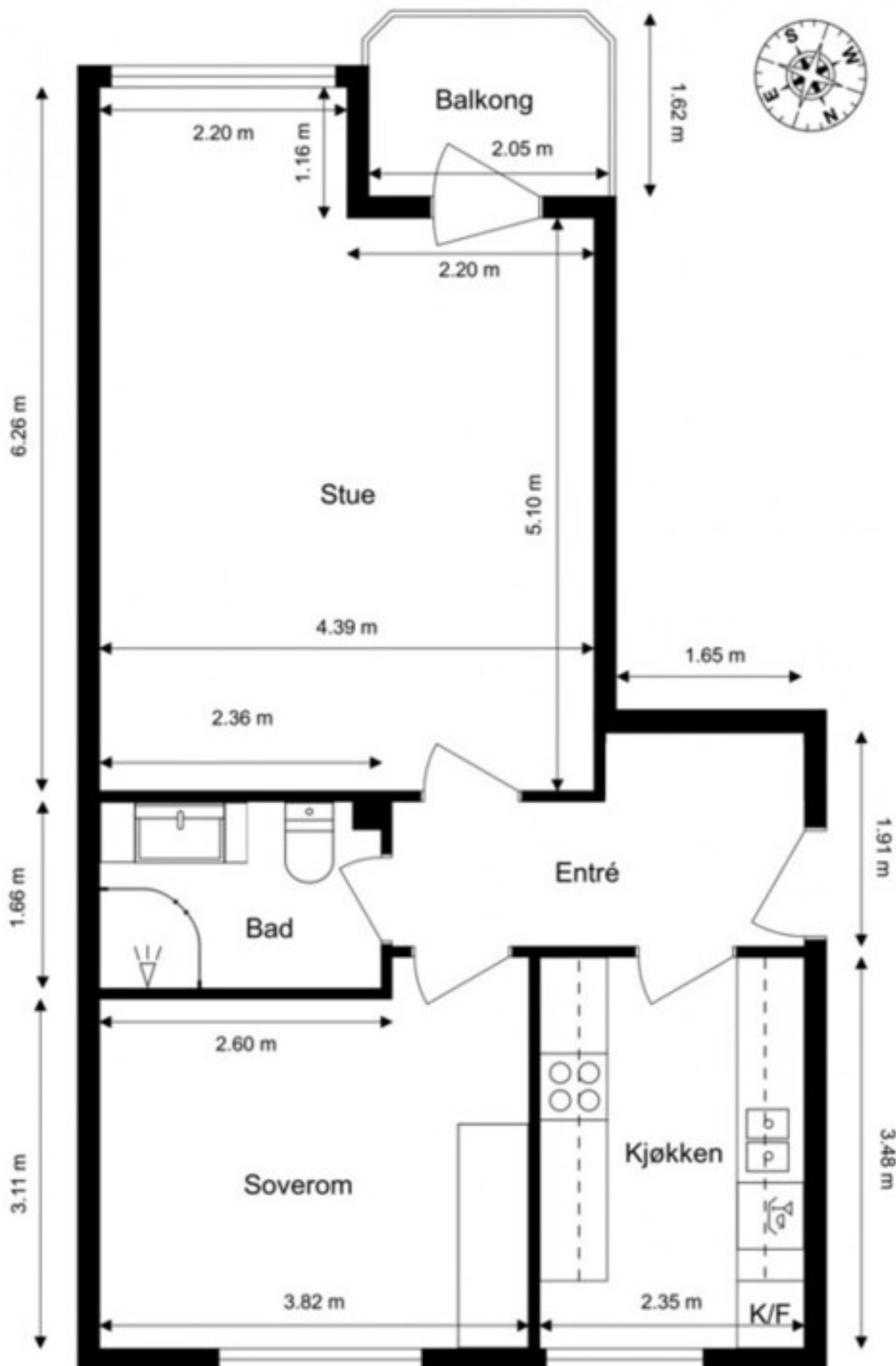
DITT NYE HJEM?





Vallegata 14B, 0454 OSLO

Leilighet - 1.etasje



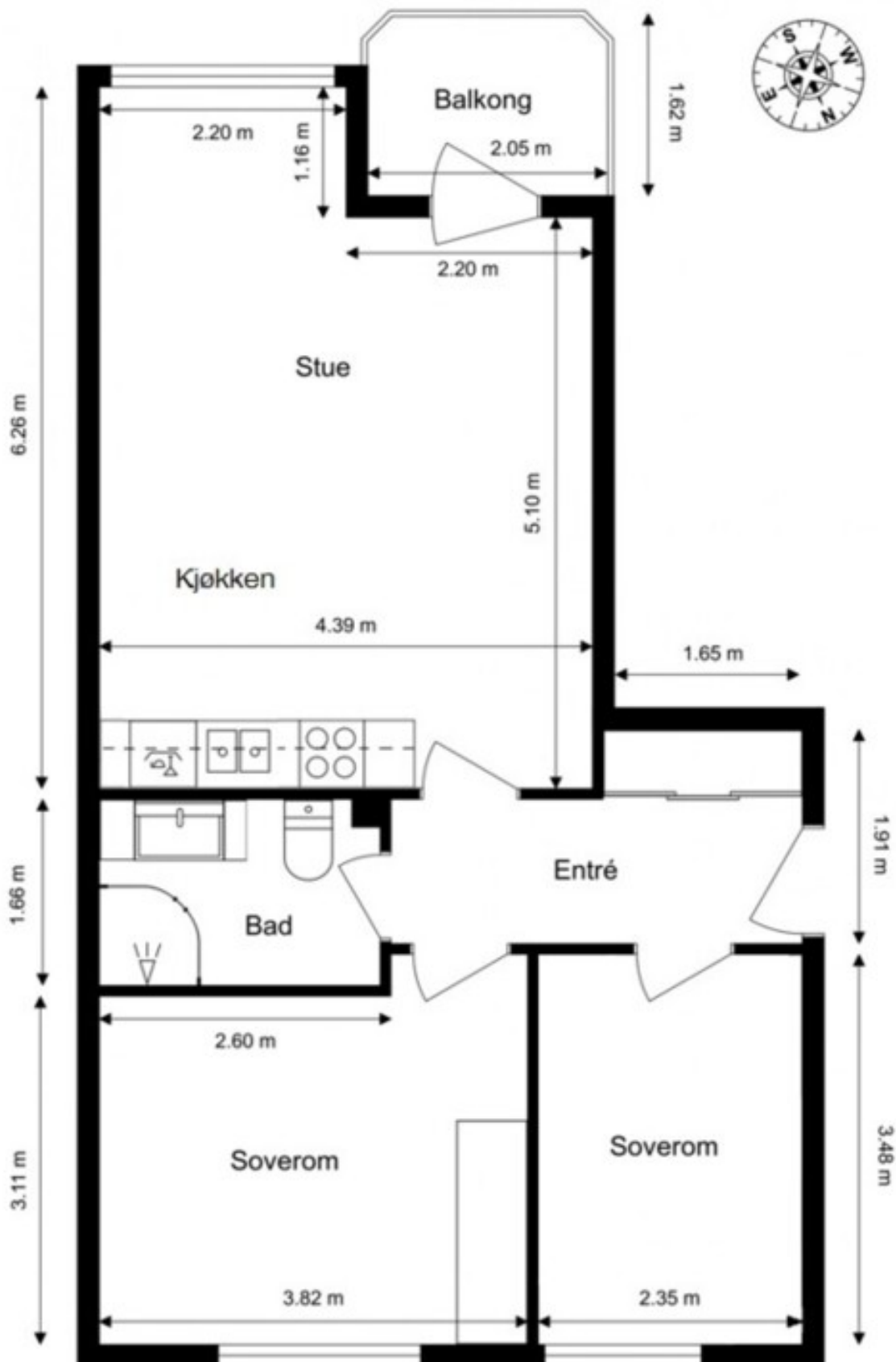
Ordernr. 15062857

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Vallegata 14B, 0454 OSLO

Leilighet - 1.etasje



Ordernr. 15062857

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.







EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning











E

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





























WWW.GUTTA.NO

N ALDRI
MYE AV
GODE



e på
og ande

Stavanger
Logo
F70

HIMMELSK
CHEVRE



vår nye
GUTTA

LJELZEIT

vår nye
GUTTA



ALLA BLANDER
1000 kr
2 for 1900



GUTTA PÅ HAUGEN

TLF. 22 60 85 12

BAKER HANSEN

BAKER HANSEN

BAKER HANSEN

I ♥ SLUTS
I ♥ SLUTS

HIMMELISKE CHEVRE





Bislett stadium

Inngang 2
Kun 14 år





www.1
RAG





BISLETT BAR

POLLETT BISLETT!
FLIPPER.
ARCADE.
BILBANE!

*BAR * ARCADE * BILBANE * FLIPPER *

SATS

SATS

SATS





INFORMASJON & DOKUMENTER



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VALLE GÅRD

som vedtatt på ordinært sameiemøte **08. juni 1993**, med tillegg/endringer vedtatt **11. juni 2002, 26. mai 2003, 25. april 2005, 24. mars 2010 og 12. april 2012.**

1: FORMÅL

Sameiet Valle Gård er et boligsameie bestående av 46 boligseksjoner fordelt på to hus. Dette medfører at et stort antall mennesker skal bo ganske tett, og også trives med det. Formålet med husordensregler er å presisere retningslinjer for dette fellesskapet som kan skape mest mulig trivsel for flest mulig beboere. Husordensreglene fastsettes av sameiemøtet med simpelt flertall, og revideres etter behov.

2: YTRE ORDEN

- 21 Gårdsplass, hage, lekeplass, m.m. må ikke belemres med uvedkommende ting, og skal til enhver tid holdes ryddig og rent.
- 2.2. Sjøppelkassene skal benyttes til husholdningsavfall, som skal pakkes inn forsvarlig før det legges i kassene. Glass, væsker, kjemikalier, batterier, lysstoffrør, sparepærer og annet spesialavfall skal ikke kastes i søppelkasser, med medbringes til nærmeste miljøstasjon.
- 2.3. Sykler i daglig bruk parkeres på anviste plasser. Sykler som benyttes sjelden settes i sportsbod.
- 2.4. Skilt, markiser, flaggstenger, antenner og lignende kan ikke settes opp uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Heller ikke kan balkonger innkles eller males uten slikt samtykke.; dette for å bevare eiendommens enhetlige preg.
15. Stativ for teppebanking finnes i hagen. Teppesbanking fra eller på balkongene skal ikke forekomme. Lufting av sengetøy m.v. fra vinduer eller på balkonger over brystningshøyde må ikke forekomme.
- 2.6. Garasjeplasser skal holdes ryddige, og ikke benyttes som oppbevaringsplass for brannfarlige ting. Plassen feies etter behov, slik at også garasjelegget fremstår i presentabel stand.
- 2.7. Inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. La oss gjøre det vanskelig for eventuelle innbruddstyver.

3: INDRE ORDEN

- 3.1. Trappeoppganger og fellesarealer i kjeller skal til enhver tid holdes ryddige, og ikke benyttes til oppbevaring av sykler og andre gjenstander.
- 3.2. Barnevogner i daglig bruk kan plasseres nederst i trappen i hovedgang, under forutsetning av at fri ferdsel ikke blir hindret. Barnevogner, ski, akebrett og lignende oppbevares ellers i sportsbod.
- 3.3. Bruk av fyrstikker eller bart lys, eller røyking, må i henhold til brannforskrifter ikke forekomme i kjeller.

Sameiet Valle Gård

Husordensregler, side 2 av 3

34. Vaskekjeller benyttes etter tur, og rengjøres etter bruk. Det er spesielt viktig å rengjøre filteret på tørketrommel etter bruk. Oppsamlet lo reduserer effekten og skaper brannfare. Klær på tørkestativ kan henge inntil 24 timer etter vask. For øvrig skal enhver bruker av vaskekjelleren fjerne sitt tøy etter endt vasketid, slik at vaskeriet er ryddet for neste bruker.
35. Vaskeliste skal føres ordentlig, og ingen må føre seg på listen mer enn to uker i forveien. Hver leilighet kan maksimalt være oppført med to reserveringer på vaskelisten. Dersom man ikke har begynt å vaske innen en halv time etter oppført tidspunkt, kan andre benytte vasketiden. En vaskeøkt er i nr. 12 maksimalt 3-tre-timer, i nr. 14 er vaskeøkten maksimalt 4-fire-timer. Vaskeriet kan benyttes på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 22.00. På lørdager skal vaskeriet ikke benyttes etter kl. 20.00. Vaskeriet kan benyttes på søn- og helligdager mellom kl 13.00 og kl. 19.00. Det er ikke lov å benytte vaskemaskin/tørketrommel i annen beboers vasketid unntatt etter eksplisitt avtale. Mer detaljerte vaskeregler er oppslått i vaskekjeller
36. Oppdages veggdyr eller andre skadeinsekter i en leilighet skal styret straks varsles. Eieren plikter uten opphold å besørge forskriftsmessig utrydding, med varsel til styret, som kan foreta inspeksjon uten forutgående varsel.

§ 4: INDRE VEDLIKEHOLD

- 4.1. Vedlikehold innenfor seksjonens grenser er seksjonseierens ansvar. Skader på eiendommen eller omkringliggende leiligheter som skyldes manglende innvendig vedlikehold i en seksjon er seksjonseierens ansvar.
- 4.2. Seksjonseier skal holde kraner, avløp, wc, og alt utstyr som er tilkoblet gårdens røropplegg i god forskriftsmessig stand. Det samme gjelder sentralfyrens radiatorer. Skade som oppstår på omkringliggende leiligheter eller fellesarealer på grunn av defekt utstyr, tilstoppede avløp, eller andre vedlikeholdsmangler, skal utbedres av seksjonseieren uten opphold.

§ 5: DUGNADER

- 5.1. Dugnader holdes normalt vår og høst. De store grøntarealene med blomster, busker og trær vedlikeholdes gjennom året ved ekstern hjelp, men vår og høst kreves en vesentlig ekstra innsats. Dugnadsarbeid i Sameiet Valle Gård anses av stor verdi, både sosialt og økonomisk.

Utført dugnadsarbeid i samsvar med styrets plan for dugnadsoppgaver honoreres samlet pr dugnad med kr 3 000,-, som fordeles på de fremmøtte seksjoner som deltar med minimum 2 timers arbeid, dog minimum kr 200,- pr seksjon. Styret kan beslutte å øke honoraret årlig tilsvarende endring i Konsumprisindeksen.

Honoreringen for utført dugnadsarbeid godtgjøres slik styret til enhver tid finner det mest hensiktsmessig.

6: HUSDYRHOLD

- 6.1. Husdyr er i prinsippet lov, men kan nektes dersom styret finner vektige grunner mot det. Katter og duer og lignende skal ikke fores på balkonger eller på fellesarealer.
- 6.2. Husdyr som ved støy, lukt eller annet viser seg å være til sjenanse for sameierne kan av styret forlanges fjernet fra satneiet. Vedtak om dette kan innklages til sameiemøtet.

7: TRIVSEL

- 7.1. Bruk av hammer, drill og annet larmende utstyr bør opphøre før klokken 20.00. På søn- og helligdager skal slikt utstyr ikke benyttes. Dersom man i unntakstilfeller ønsker å bruke slikt utstyr utover disse tider skal naboene forespørres.
- 7.2. Vis hensyn til naboen; det er ikke sikkert at naboen setter pris på ditt valg av musikk! Hold derfor musikkanlegg, radio tv, m.v. på et normalt lydnivå.
- 7.3. Sammenkomster og festlige lag som kan vare en stund bør meldes til naboene, enten ved oppslag eller ved personlig kontakt.
- 7.4. Parkering på eiendommen er forbudt. Besøkende med bil skal parkere i gaten. Ved nødvendig innkjøring skal det vises hensyn, motoren slås av, og unødig smelling med dørene bør unngås. Rusing av motor må ikke forekomme.
- 7.5. Eventuelle klager eller uoverensstemmelser mellom beboerne skal søkes løst ved samtale mellom partene. Dersom dette ikke fører frem kan saken fremlegges for styret.

U!

For øvrig henvises til vedtekter for Sameiet Valle Gård.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vallegata 14B
0454 OSLO
Gnr./Bnr.: 217/394
Seksjonsnr. : 31
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 62 m²

Totalt bruksareal (BRA): 62 m²

Befaring

Befaringsdato: 01.10.2024

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Daniel Buchhave

Mobil: 90913150

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	01.10.2024
Referansenummer	15062857
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0152
Hjemmelshaver/selger	Elise Selj/Emma Aurora Langeland -Selj
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Elise Selj
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	13.10.2024 14:10

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Vallegata 14B
Postnummer/sted	0454 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	217/394
Seksjonsnr.	31
Tomt	Eiet tomt: 5665 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1962		

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Valle Gård, beliggende i Bydel St.Hanshaugen, Oslo kommune. Sameiet består av 46 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte og steinsatte adkomst-/internveier, sittegrupper, plenarealer, busker og trær.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong-/murkonstruksjoner. Utvendige fasader med pussede/malte flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har fineært entrédør med ukjent eventuell brann-/lydklasse. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre. Balkongdør med to-lags glass fra 2006. Vinduer med tre-lags glass fra 1986. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer i stue, kjøkken, soverom og bad. Elektrisk gulvvarme i entré og på bad.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

Utgang fra stue til sydvendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod og en skapseksjon i kjeller, samt en parkeringsplass i felles garasjerekke.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



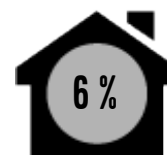
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - adkomst via entré		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	9	
		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	58			58	3
	Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.				Balkong.
Kjeller		4		4	
		Bod.			
SUM	58	4		62	3
Total bruksareal: 62 m²					

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Fellesvaskeri og felles sykkelbod i kjeller.

Utgang fra stue til sydvendt balkong på 3 m² (TBA).

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 4 m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en skapseksjon på 0,4 m² i kjeller.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjerekke med fjernbetjent portåpner. Utvendig adkomst via fellesområde. Parkeringsplassen er ca. 15 m². Arealet er ikke medregnet som bruksareal på bakgrunn av at plassene ikke er fysisk adskilte.

Leiligheten inneholder 58 m² P-rom og 0 m² S-rom.



Rapport

Våtrom - adkomst via entré

Baderom oppgradert omkring 1997, verifisert utfra datostempling på avløpsrør under servant. Deler av røropplegg fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt betong. Vegghengt servantskap med dører og skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, overskap og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med skyvedører. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg/sjakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning



 TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
	Vannrør	Tilførselrør for vann av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til overgang mellom sluk og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Gulvflate utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og har stedvis noe motfall (målt 1-2 mm motfall mellom toalett og hovedsluk). Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 0 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.
 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Gulvflate belagt med tre-stavs parkett. Vegger med malt strie og fliser. Himlingsflate med malt betong. Kjøkkeninnredning delvis fra byggeår og delvis fra ukjent årstall. Glatte fronter i matt hvit utførelse og benkeplater av laminat. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet felles soilrør av støpejern.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper. Bør vurderes etablert.
 TG 2	Ventilasjon	Det er ikke montert ventilator over komfyr. Kun naturlig avtrekk via felles avtrekkskanal. Ventilator bør vurderes etablert.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Gulvflate bærer noe preg av slitasje. Stedvis hakk/merker. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning	TG 2 gjelder innredning fra byggeår. Innredningen fra byggeår bærer noe preg av alder/slitasje. Stedvis hakk/merker. Tiltak kan iverksettes ved behov.




Øvrige rom

Parkett med fiskebensmønster og gulvvarme i entré. Mønstret parkett i stue og tre-stavs parkett i soverom. Vegger med malte slette flater, malt tapet og malt strie. Himlingsflater med malt betong. Fineérte innerdører. Dør med blyglassvindu mellom entré og stue. Innebygd garderobeskap i soverom.

Oppgraderinger: Lagt fiskebensparkett med gulvvarme i entré i 2023.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører

	Overflater vegger	Stedvis noe bobler/reduisert vedheft i tapet på stue. Stedvis enkelte skruehull etter tidligere innfestinger på vegger. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte merker på innerdører. Tiltak kan iverksettes ved behov.
 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ingen luftespalte over/under innerdører, som kan medføre redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Parkettgulv i stue bærer preg av alder/slitasje. Stedvis sprekker mellom gulvbord og del oppsprekking i gulv. Parkettgulv i soverom har stedvis hakk/merker. Det er registrert noe knirk i entré. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt:


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 5 mm i entré og ca. 7 mm i stue.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast tilkoblet felles soilrør av støpejern. Tilknyttet varmtvann/oppvarming. Sentralvarme til radiatorer i stue, kjøkken, soverom og bad. Stoppekraner plassert på bad og kjøkken.

Ifølge selgers opplysning har sameiet oppgradert felles soilrør av støpejern i september 2024, med innvendig strømpføring.

 **TG 2** Vannbåren varme | Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Hovedstoppekran | Stoppekraner på kjøkken er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Bad 2,44 meter. Øvrige rom 2,52 - 2,54 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, samt manglende dokumentasjon for eldre deler av elektrisk anlegg er TG2 satt i henhold til NS3600. For beskrivelse av utført arbeid på elektrisk anlegg, se sjekklister dokumentasjon.

Brann

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarsler.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har fineéрт entrédør med ukjent eventuell brann-/lydklasse. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre. Balkongdør med to-lags glass fra 2006. Vinduer med tre-lags glass fra 1986.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det er stedvis registrert malingsavflassing utvendig på karm/rammer. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt balkong på 3 m2. Balkongen har støpt dekke og rekkverk av trekledning/metall. Rekkverkshøyde er målt til 103 cm.



TG 2

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Det er stedvis registrert noe riss/sprekker i overflate på balkonggulv. Dette er vurdert å være en del av tettesjikt og ved eventuell videreutvikling kunne medføre lekkasjer. Bør derfor holdes under oppsikt for eventuell videreutvikling og behov for tiltak.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt fakturaer fra elektriker, datert 10.08.2023 (termostat bad), 28.07.2023 (arbeider i sikringsskap), 04.08.2023 (termostat og stikkontakt) samt 20.12.2023 (varmefolie i entré).

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt samsvarserklæringer datert 31.07.2023 (montering av ny innmat i sikringsskap), datert 10.08.2023 (bytte av termostat samt bryterpanel bad, montering av stikkontakter i bad og stue).

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 01.10.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

KURSOPPTEGNELSE

Kunde: Tingvoll Elektriske AS
 Anlegg: 10 m²
 ADVARSEL: Anlegget er ansvarlig for at anlegget til enhver tid er forsvarlig stand etter gjeldende krav

Linje nr	Kundebetegnelse (Romm, leilighet, utleiested, boligprosjekt)	Amp	Karaktersertifisering	Kabel lengde (m)	Kabel tverrsnitt (mm ²)	Jordforbindelse
1	Hovedsirkling	2x20	C		10	
2	Lys og stikk	2x13	C		2,5	
3	Kompyr	2x10	C		4	

STANDE Elektrisk

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap]



Våtrom - [Hovedsluk bad]



Våtrom - [Hjelpesluk bad]

VEDTEKTER

for

SAMEIET VALLE GÅRD, org. nr. 971 525 126

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 21.05.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 20.12.1978 med senere revisjoner. Revidert 12.10.2021. Revidert 24.05.2022

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Valle Gård. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.07.1974.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 46 boligseksjoner på eiendommen gnr. 217, bnr. 394 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan være garasjeplasser og kjellerrom iht. seksjonsbegjæring.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Enkelte kjellerrom disponeres av seksjonseiere mot en månedlig leie. Fordeling av disse kjellerrommene skjer etter tilgjengelighet eller venteliste. Styret, i samarbeid med forretningsfører, håndterer tildeling og ev venteliste.

Utleide kjellerrom har ingen juridisk tilknytning til eierseksjonene, og leieavtaler kan derfor ikke overdras til ny eier ved et eierskifte uten styrets samtykke.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,

- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr¹.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

¹ Forretningsfører oppgir eierskiftegebyret

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr skal ikke fores på balkonger eller på fellesarealer.

(3) Husdyr, som ved støy, lukt eller annet viser seg å være til sjenanse for beboerne, kan av styret forlanges fjernet fra sameiet. Vedtak om dette kan fremlegges årsmøtet.

(4) En seksjonseier som leier ut sin seksjon, er ansvarlig for at leietaker følger de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler, eller pålegg fra styret eller årsmøtet.

§ 4 Garasjeplasser på sameiets eiendom

(1) Garasjebygningen står på sameiets grunn og sameiet eier garasjebygningen. Garasjeplassene kan kun eies av seksjonseiere i sameiet Valle Gård.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte garasjeeier. Strøm betales etter målt forbruk.

§ 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(fra eierseksjonsloven § 32)

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(fra eierseksjonsloven § 33)

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal være på inntil 6 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Minst ett styremedlem skal velges blant det sittende styret. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Styret utnevner 2 medlemmer av det sittende styret til valgkomité.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Ingen kan ved fullmakt representere mer enn 2 seksjoner i tillegg til sin egen. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Valle Gård

årsmøte 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 25.04.2024, kl 18:00

Sted: på St Hanshaugen
Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.vallegaard@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Valle Gård torsdag 25.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Årsmøte i Sameiet Valle Gård

Torsdag 25.04.2024, kl 18:00

på St Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Valle Gård

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår kr. 50 000.- til fordeling for perioden 2023 - 2024

Forslag til vedtak: Det foreslås at styret honoreres med kr. 50 000.- for perioden 2023 - 2024 til fordeling.

4. Orientering om avtale med Vestfold Rørfornyning AS

Det er gjennomført avklaringsmøte med Vestfold Rørfornyning AS og kontrakt er klar til signering så snart årsmøte godkjenner plan for finansiering. Viktige punkter fra avtalen og avklaringsmøte er:

1. Planlagt oppstart er uke 21.
2. Det skal gjennomføres kontrollmåling av utvalgte avløp i begynnelsen av mai.
3. Beboere må regne med at det ikke kan benyttes vann eller avløp i perioden mens arbeidene på deres rørstrekk pågår.
4. Det planlegges å bestille dusjbrakke som kan benyttes av beboerne i perioden når bad og kjøkken ikke kan benyttes.
5. Entreprenøren vil få kopi av kontaktliste til alle seksjonseierne for løpende kontakt i prosjektperioden. Entreprenøren er kjent med lov om personvern og GDPR direktiv.
6. Kontrakt inngås som NS 8407 "Totalentreprise"
7. Avtalt kontraktssum er kr. 2 887 500.- (skal mengde reguleres) (inkl. mva.)
8. Styret foreslår en økonomisk ramme for prosjektet på NOK 5 millioner. Dette skal dekke kostnader til slikt som ikke er tatt med i kontrakt, rørleggerarbeider og usikre.

Forslag til vedtak: Foreslås tatt til orientering av årsmøte.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om finansiering av rørfornyning - avtale med Vestfold Rørfornyning AS

Styret ber årsmøte godkjenne økonomisk ramme for tiltaket begrenset oppad til NOK 5 millioner. Styret ser for seg at lånebehovet vil være NOK 4 millioner (med mulighet for utvidelse). Beregnet lånekostnad fremkommer av tentativt lånetilbud og tabell som viser lånekostnad pr. seksjon.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner styrets forslag til finansiering

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Arne J. Myren er foreslått som ny styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for to år foreslås Wenche Lid

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Som varamedlemmer for ett år foreslås Tobias Torben og Karoline Rollag

6.4 Valg av valgkomité

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 26.03.2024

Styret i Sameiet Valle Gård

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Cathrine Maske
Styremedlem, Tom Edvin Langeland
Styremedlem, Julia Helena Ferraresi
Styremedlem, Hanna Flood
Varamedlem, Tobias Torben
Varamedlem, Wenche Lid

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Valle Gård

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Cathrine Maske
Styremedlem, Tom Edvin Langeland
Styremedlem, Julia Helena Ferraresi
Styremedlem, Hanna Flood
Varamedlem, Tobias Torben
Varamedlem, Wenche Lid

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret.vallegaard@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførersel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Valle Gård

Sameiet Valle Gård er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971525126. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune, bydel St. Hanshaugen og har 46 boligenheter. med følgende adresse: Vallegata 12 og 14

Gårds- og bruksnummer: 217/394

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale med vaktmesterfirmaet 1 Hjelpende hånd om ivaretagelse av generelt vedlikehold i sameiet (eks gressklipping, snørydding, strøing, kontroll av fyr, mm), samt om renhold av fellesarealene.

Dersom seksjonseiere har behov for tjenester tilknyttet egen bolig fra 1 Hjelpende Hånd og ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å betale for tjenesten selv.

Bredbånd, kabel-tv

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 924 05 051, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Nøkler, skilt

Nøkkel / nøkkelbrikke til inngangsdør bestilles hos styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Valle Gård, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Det er gjennomført årskontroll av brannslukkere på fellesområdene

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79074915. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt OBF på telefon 22 12 23 40 eller Gjensidige Forsikring på 69 11 29 99 og meld skaden. Informer styreleder om skade og omfang. Du kan også nå Gjensidige døgnet rundt ved å ringe (+47 915) 03100 eller melde skaden elektronisk fra denne link: <https://www.gjensidige.no/Naringsliv/Skjema>

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Se vedlagte oversikt utførte og planlagte vedlikeholdstiltak.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 møter og behandlet 65 styresaker (styremøte 04.04.24).

Styret har i perioden hatt fokus på:

1. Etter pålegg fra Vann og avløpsetaten (VAV) sommeren 2023 ble det gjennomført rørfornyning av avløpsledning fra VG 14 og frem til kommunalt tilknytningspunkt.
2. Styret har gjennomført flere befaringer med vaktmester 1 Hjelpende Hånd (1HH) for oppfølging av arbeidsbeskrivelser og vaktmesteravtalen.
3. Styret har gjennomført registrering og merking av matboder slik at disse nå følger tegning vedlagt seksjonsbegjæringen.
4. Etter lekkasje på avløpsrør fra yttertaket i VG 14A har styret meldt inn skadesak til Gjensidige. Reparasjon av skader i bygget ble dekket av sameiets forsikring.
5. Det ble gjennomført dugnad sist høst. 20 seksjonseiere deltok på dugnaden. Det ble bare gjennomført én dugnad i 2023.
6. Styret har innhentet tilbud fra GlobalConnect og OBOS Net for å vurdere om vår avtale med Telia er riktig priset. Fiber bredbånd fra GlobalConnect ville vært vesentlig dyrere enn det vi nå betaler for vår kollektive avtale med Telia. Tilbudet fra OBOS kunne heller ikke konkurrere med vår avtale med Telia.
7. Sameiet har hatt leasingavtale med leverandør av låssystemer DormaKaba. Leasingperioden nærmer seg nå slutten og vil i løpet av første halvår 2024 være nedbetalt. Utstyret er etter det vår eiendom, og kostnadene fremover vil være knyttet til vedlikehold.
8. I forbindelse med at det ble gjennomført rørfornyning av avløpsrør i bakken fikk vi dessverre en skadesak med kloakk som slo tilbake i en av leilighetene i VG 14. Skaden ble meldt inn som skadesak til Gjensidige som dekket utgifter til rengjøring og reparasjon i leilighet.
9. Sameiets arbeidsgruppe har jobbet frem forslag om å gjennomføre utbedring av avløpsrørene med rørfornyning / strømpe. Forslaget ble presentert på beboermøte november 2023. Etter dette har arbeidsgruppa innhentet tre sammenlignbare tilbud. Arbeidsgruppa anbefalte overfor styret å akseptere tilbudet fra Vestfold Rørfornyning AS.
10. Styret har akseptert tilbud fra Vestfold Rørfornyning AS med forbehold om at årsmøte godkjenner plan for finansiering.
11. Styret har mottatt varsel fra Plan og Bygningsetaten (PBE) om at det mangler ferdigattest for byggesak 200710194. Dette gjelder fasaderehabilitering og skifte av vinduer i 2005 - 2007. Tiltaket var meldt inn som byggesak til PBE. Det ble ikke sendt inn søknad om ferdigattest, og saken har stått åpen hos PBE. Styret har med bistand fra arkitekten som byggemeldte tiltaket nå samlet sammen nødvendig dokumentasjon og sendt dette til PBE. Vi venter nå på ferdigattesten fra PBE.
12. Styret ble informert om planlagt oppussing av leilighet i VG 12A. Arbeidet krevde tilgang til stoppekraner for felles varmeanlegg som er plassert i privat bod. Saken løste seg og arbeidene ble gjennomført som planlagt. I forbindelse med rørfornyning nå i 2024 vil styret se om det er mulig å flytte denne stoppekranen til fellesområde og merke den.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 317 344,-, og endringer i disponible midler på kr 244 301,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

08.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Valle Gård

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2024

ÅRSREGNSKAP 2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 549 412	2 334 212	2 578 074	2 665 958
Sum		2 549 412	2 334 212	2 578 074	2 665 958
Sum					
		2 549 412	2 334 212	2 578 074	2 665 958
Forretningsførsel og revisjon	2	100 873	84 521	103 440	112 900
Lønn og honorarer	3	193 970	188 265	193 970	193 970
Vedlikehold	4	289 951	172 166	309 100	309 100
Eksterne tjenester	5	288 805	399 014	290 000	302 000
Kabel-tv og bredbånd		214 249	187 074	190 000	224 000
Forsikring		127 821	110 083	120 000	137 000
Kommunale avgifter		393 657	328 496	388 000	471 000
Brensel og strøm		474 949	415 697	350 000	375 000
Drift maskiner		40 306	35 878	40 000	20 000
Andre driftsutgifter	6	70 632	54 638	35 650	36 900
Ekstraordinære kostnader		0	35 000	0	0
Sum		2 195 213	2 010 831	2 020 160	2 181 870
Driftsresultat					
		354 199	323 381	557 914	484 088
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	13 154	2 158	0	0
Rentekostnad	8	153 987	104 563	125 693	166 744
Andre finansposter	9	12 444	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-128 389	-102 405	-125 693	-166 744
Årsresultat					
	10	225 810	220 976	432 221	317 344
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-68 497	-85 669	-79 652	-73 043
Andre endringer i disponible midler	10	3	0	0	0
Endring i disponible midler	10	157 316	135 307	352 569	244 301

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg		0	3
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		0	3
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 328	14 827
Forskuddsbetalte kostnader	11	185 361	165 554
Andre fordringer		0	49
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		600 309	309 372
Innestående på særvilkår	12	17 550	17 550
Sum omløpsmidler		813 548	507 352
SUM EIENDELER		813 548	507 355

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 129 245	-2 350 221
Årets resultat	10	225 810	220 976
Sum egenkapital	13	-1 903 435	-2 129 245
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 333 856	2 402 353
Sum langsiktig gjeld		2 333 856	2 402 353
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 189	0
Gjeld til forvaltningsklient		-49	0
Leverandørgjeld		287 511	151 171
Skyldig off. myndigheter		8 670	8 670
Påløpne renter		15 037	737
Annen kortsiktig gjeld		63 769	73 669
Sum kortsiktig gjeld		383 127	234 247
Sum gjeld		2 716 983	2 636 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		813 548	507 355

Oslo 31.12.23

Styret i Sameiet Valle Gård

Sted: _____, dato: _____

Tor Hojem
Styreleder

Hanna Flood
Styremedlem

Julia Helena Ferraresi
Styremedlem

Cathrine Maske
Styremedlem

Tom Edvin Langeland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	2 203 128	1 982 842	2 086 663	2 086 663
3605 Leieinntekter fellesarealer	60 687	63 129	61 458	80 244
3607 Renter og avdrag	43 656	43 656	160 252	193 897
3612 Inntekt kabel-tv	189 888	170 016	190 000	224 000
3613 Salg av nøkler	300	0	0	0
3626 a konto renter særfordelt lån	4 556	3 919	4 262	2 678
3627 a konto avdrag særfordelte lån	40 721	36 042	40 831	43 208
3630 Dugnadsbidrag	-9 232	18 768	18 768	18 768
3645 Inntekter parkering i garasje	15 708	15 840	15 840	16 500
Sum	2 549 412	2 334 212	2 578 074	2 665 958

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	13 624	14 062	10 000	15 000
Forretningsførerhonorar	69 156	64 692	69 000	72 000
Annen regnskapsførsel	18 093	5 767	24 440	25 900
Sum	100 873	84 521	103 440	112 900

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	170 000	165 000	170 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	23 970	23 265	23 970	23 970
Sum	193 970	188 265	193 970	193 970

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	138 921	88 526	300 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	31 840	12 084	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	97 580	60 523	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	8 885	8 593	9 100	9 100
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	2 725	2 441	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	289 951	172 166	309 100	309 100

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Andel felleskostnader	2 500	5 050	0	0
6330 Vaktmestertjenester	102 188	116 123	120 000	120 000
6360 Renhold	109 715	99 091	110 000	110 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	74 403	37 050	40 000	52 000
6725 Juridisk rådgivning	0	1 563	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	106 933	0	0
6740 Honorar konsulent tjenester	0	29 748	20 000	20 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	3 456	0	0
Sum	288 805	399 014	290 000	302 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	0	1 799	0	0
6790 Annen fremmed tjeneste	33 031	23 281	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	1 808	2 608	5 000	5 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 188	7 787	0	0
7400 Kontingent HL	2 900	2 650	2 650	2 900
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 115	5 172	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 560	4 071	5 000	6 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 293	200	3 000	3 000
7790 Andre driftskostnader	17 737	7 069	20 000	20 000
Sum	70 632	54 638	35 650	36 900

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	13 154	2 102	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	56	0	0
Sum	13 154	2 158	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 Lånenr. 8398.71.99345	148 969	99 332	121 431	164 066
8143 Lånenr. 8398.72.02680	5 018	5 107	4 262	2 678
8159 Andre rentekostnader	0	124	0	0
Sum	153 987	104 563	125 693	166 744

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	12 444	0	0	0
Sum	12 444	0	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	273 105	137 798
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	0	220 976
Avdrag langsiktig lån	-68 497	-85 669
B. Årets endring i disponible midler	157 316	135 307
C. Disponible midler 31.12	430 421	273 105

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	144 557	127 821
1749 Forskuddsbetalte kostnader	40 804	37 733
Sum	185 361	165 554

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr 17 550 bundet skattetrekksmidler.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	83987202680	83987199345
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021
Rentesats:	7.35 %	7.35 %
Beregnet innfridd:	28.02.2025	28.02.2050
Opprinnelig lånebeløp:	150 281	2 552 598
Lånesaldo 01.01:	91 316	2 311 037
Avdrag i perioden:	40 594	33 949
Lånesaldo 31.12:	50 722	2 277 088
Saldo 5 år frem i tid:	0	2 109 209

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987199345	8	73 095	584 760
	4	56 699	226 796
	4	54 650	218 600
	8	48 957	391 656
	6	48 274	289 644
	6	46 680	280 080
	4	30 741	122 964
	6	27 097	162 582
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987202680	1	11 449	11 449
	2	7 669	15 338
	1	7 569	7 569
	1	7 313	7 313
	1	4 813	4 813
	1	4 240	4 240

Resultat og balanse med noter for Sameiet Valle Gård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Valle Gård

Styreleder	Tor Hojem (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Tom Edvin Langeland (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Hanna Flood (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Cathrine Maske (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Julia Helena Ferraresi (sign.)	15.04.2024

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Valle Gård Sameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Valle Gård Sameiet.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L`orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-18 07:12:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CNCH5-ZOETQ-7OKB3-2KAJM-67KUF-BEIIA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

VEDLEGG



Enhetsnr	Andelseier	Fra	renter og avdrag før låneopptak .	renter og avdrag lån 5 mill
1	Brede, Gudmund	01.01.2022	519,00	
2	Mølsæter, Martinus	01.01.2022	347,00	
3	Svendsen, Martine Haneng	01.01.2022	388,00	
4	Theisen, Thomas J.	01.01.2022	218,00	
5	Kalsnes, Jan Amund	01.01.2022	402,00	
6	Haug, Elin Wansvik	01.01.2022	347,00	
7	Grifasi, Chiara	01.01.2022	519,00	
8	Torben, Tobias	01.01.2022	519,00	
9	Lopez, Juan Andre	01.01.2022	347,00	
10	Foss, Johanna	01.01.2022	388,00	
11	Iversen, Trond	01.01.2022	218,00	
12	Lid, Wenche	01.01.2022	402,00	
13	Elstrand, Hege Bunkholt	01.01.2022	347,00	
14	Storeng, Line	01.01.2022	519,00	
15	Aargaard, Ingvild	01.01.2022	519,00	
16	Lefranc, Beatrice	01.01.2022	347,00	
17	Hasle, Camilla Holt	01.01.2022	388,00	
18	Haugli, Hans	01.01.2022	218,00	
19	Asla, Ingunn	01.01.2022	402,00	
20	Kaasa, Randi	01.01.2022	347,00	
21	Korsvold, Ida	01.01.2022	519,00	
22	Szczesny, Finn Richard	01.01.2022	519,00	
23	Gjønnnes, Tormod	01.01.2022	347,00	
24	Golf, Astrid	01.01.2022	388,00	
25	Nisja, Ola Ø	01.01.2022	218,00	
26	Munch, Merete	01.01.2022	402,00	
27	Mellbye, Fredrik Johan	01.01.2022	347,00	
28	Olivares, Rozana	01.01.2022	519,00	
29	Nisja, Ola	01.01.2022	343,00	
30	Maske, Cathrine	01.01.2022	192,00	
31	Langeland, Tom Edvin	01.01.2022	331,00	
32	Frid, Nina M Sissener	01.01.2022	331,00	
33	Stokke, Elin	01.01.2022	192,00	
34	Hytta, Olav	01.01.2022	343,00	
35	Ferraresi, Julia Helena	01.01.2022	343,00	
36	Sommerfelt, Arne	01.01.2022	192,00	
37	Hølke, Henrik Andreas	01.01.2022	331,00	
38	Lionæs, Kjersti	01.01.2022	331,00	
39	Martinsen, Ivar	01.01.2022	192,00	
40	Surlien, Hallvard Kjos	01.01.2022	343,00	
41	Syversen, Miriam	01.01.2022	343,00	
42	Dobos, Eva	01.01.2022	192,00	
43	Frøyen, Bjørg Totland	01.01.2022	331,00	
44	Bergland, Siri	01.01.2022	331,00	
45	Lefranc, Beatrice	01.01.2022	192,00	
46	Rønninghaug, Helga	01.01.2022	343,00	

	Total årlig før endr.	Total årlig etter endr.
1 578,00	6 228,00	18 936,00
1 057,00	4 164,00	12 684,00
1 180,00	4 656,00	14 160,00
664,00	2 616,00	7 968,00
1 224,00	4 824,00	14 688,00
1 057,00	4 164,00	12 684,00
1 578,00	6 228,00	18 936,00
1 578,00	6 228,00	18 936,00
1 057,00	4 164,00	12 684,00
1 180,00	4 656,00	14 160,00
664,00	2 616,00	7 968,00
1 224,00	4 824,00	14 688,00
1 057,00	4 164,00	12 684,00
1 578,00	6 228,00	18 936,00
1 578,00	6 228,00	18 936,00
1 057,00	4 164,00	12 684,00
1 180,00	4 656,00	14 160,00
664,00	2 616,00	7 968,00
1 224,00	4 824,00	14 688,00
1 057,00	4 164,00	12 684,00
1 578,00	6 228,00	18 936,00
1 578,00	6 228,00	18 936,00
1 057,00	4 164,00	12 684,00
1 180,00	4 656,00	14 160,00
664,00	2 616,00	7 968,00
1 224,00	4 824,00	14 688,00
1 057,00	4 164,00	12 684,00
1 578,00	6 228,00	18 936,00
1 042,00	4 116,00	12 504,00
585,00	2 304,00	7 020,00
1 008,00	3 972,00	12 096,00
1 008,00	3 972,00	12 096,00
585,00	2 304,00	7 020,00
1 042,00	4 116,00	12 504,00
1 042,00	4 116,00	12 504,00
585,00	2 304,00	7 020,00
1 008,00	3 972,00	12 096,00
1 008,00	3 972,00	12 096,00
585,00	2 304,00	7 020,00
1 042,00	4 116,00	12 504,00
1 042,00	4 116,00	12 504,00
585,00	2 304,00	7 020,00
1 008,00	3 972,00	12 096,00
1 008,00	3 972,00	12 096,00
585,00	2 304,00	7 020,00
1 042,00	4 116,00	12 504,00
49 162,00	193 872,00	589 944,00

Annuitetslån

Forutsetninger

Lånebeløp	7.275.000
Utbetalingsdato	14.02.2024
Forfallsdato	14.03.2024
Løpetid	30 år
Trapperentelån	Nei
Rentesats	7,15%
Terminlengde	Måned
Terminomkostning	35
Etableringsgebyr	5.000

Beregning

Effektiv rente	7,402%
Terminbeløp	49.160
Innbetalt 2. termin	49.160
Innfrielsesdato	14.02.2054
Reell løpetid	30 år
Sum innbetalt	17.702.068
Sum renter	10.409.468
Sum gebyr	17.600
Snittrente 1. termin	7,15%

Nedbetalingsplan

Beskr.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Utbetaling	14.02.2024	0	0	0	0	7.275.000
Gebyr	14.02.2024	5.000	0	0	5000	7.275.000
Innbetaling	14.03.2024	49.160	41.215	7.910	35	7.267.090
Innbetaling	14.04.2024	49.160	44.009	5.116	35	7.261.974
Innbetaling	14.05.2024	49.160	42.560	6.565	35	7.255.409
Innbetaling	14.06.2024	49.160	43.939	5.186	35	7.250.223
Innbetaling	14.07.2024	49.160	42.491	6.634	35	7.243.589
Innbetaling	14.08.2024	49.160	43.867	5.258	35	7.238.331
Innbetaling	14.09.2024	49.160	43.836	5.289	35	7.233.042
Innbetaling	14.10.2024	49.160	42.390	6.735	35	7.226.307
Innbetaling	14.11.2024	49.160	43.763	5.362	35	7.220.945
Innbetaling	14.12.2024	49.160	42.319	6.806	35	7.214.139
Årssum	31.12.2024	496.600	430.389	60.861	5350	7.214.139
Innbetaling	14.01.2025	49.160	43.739	5.386	35	7.208.753
Innbetaling	14.02.2025	49.160	43.776	5.349	35	7.203.404
Innbetaling	14.03.2025	49.160	39.510	9.615	35	7.193.789
Innbetaling	14.04.2025	49.160	43.685	5.440	35	7.188.349
Innbetaling	14.05.2025	49.160	42.244	6.881	35	7.181.468
Innbetaling	14.06.2025	49.160	43.610	5.515	35	7.175.953
Innbetaling	14.07.2025	49.160	42.171	6.954	35	7.168.999
Innbetaling	14.08.2025	49.160	43.535	5.590	35	7.163.409
Innbetaling	14.09.2025	49.160	43.500	5.625	35	7.157.784
Innbetaling	14.10.2025	49.160	42.065	7.060	35	7.150.724
Innbetaling	14.11.2025	49.160	43.423	5.702	35	7.145.022
Innbetaling	14.12.2025	49.160	41.989	7.136	35	7.137.886
Årssum	31.12.2025	589.920	513.247	76.253	420	7.137.886
Årssum	31.12.2026	589.920	507.687	81.813	420	7.056.073
Årssum	31.12.2027	589.920	501.642	87.858	420	6.968.215
Årssum	31.12.2028	589.920	495.257	94.243	420	6.873.972
Årssum	31.12.2029	589.920	488.116	101.384	420	6.772.588
Årssum	31.12.2030	589.920	480.696	108.804	420	6.663.784
Årssum	31.12.2031	589.920	472.655	116.845	420	6.546.939
Årssum	31.12.2032	589.920	464.125	125.375	420	6.421.564
Årssum	31.12.2033	589.920	454.692	134.808	420	6.286.756

Årssum	31.12.2034	589.920	444.797	144.703	420	6.142.053
Årssum	31.12.2035	589.920	434.105	155.395	420	5.986.658
Årssum	31.12.2036	589.920	422.719	166.781	420	5.819.877
Årssum	31.12.2037	589.920	410.239	179.261	420	5.640.616
Årssum	31.12.2038	589.920	397.054	192.446	420	5.448.170
Årssum	31.12.2039	589.920	382.834	206.666	420	5.241.504
Årssum	31.12.2040	589.920	367.652	221.848	420	5.019.656
Årssum	31.12.2041	589.920	351.120	238.380	420	4.781.276
Årssum	31.12.2042	589.920	333.557	255.943	420	4.525.333
Årssum	31.12.2043	589.920	314.645	274.855	420	4.250.478
Årssum	31.12.2044	589.920	294.415	295.085	420	3.955.393
Årssum	31.12.2045	589.920	272.492	317.008	420	3.638.385
Årssum	31.12.2046	589.920	249.108	340.392	420	3.297.993
Årssum	31.12.2047	589.920	223.957	365.543	420	2.932.450
Årssum	31.12.2048	589.920	197.012	392.488	420	2.539.962
Årssum	31.12.2049	589.920	167.920	421.580	420	2.118.382
Årssum	31.12.2050	589.920	136.796	452.704	420	1.665.678
Årssum	31.12.2051	589.920	103.345	486.155	420	1.179.523
Årssum	31.12.2052	589.920	67.470	522.030	420	657.493
Årssum	31.12.2053	589.920	28.843	560.657	420	96.836
Årssum	31.12.2054	97.788	882	96.836	70	0
Totalsum	31.12.2054	17.702.068	10.409.468	7.275.000	17600	0

Beregnet av SunLån 4.10 lisensiert for Profinans AS

Sameiet Valle Gård

Org nr.: 971 525 126

OBOS ref. nr.: 5851

E-post: styret.vallegaard@gmail.com

Arkiv nummer: 03 24 00 v13

Dato: 17.04.2024

Vedlikeholdstiltak – utførte og planlagte tiltak

Etter eierseksjonsloven § 33 skal sameiet holde «utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like». Sameiets vedlikeholdsplikt «omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt» jf. eierseksjonsloven § 32.

Styret skal gjennomføre nødvendig vedlikehold slik at eiendommen og bygningene holder en akseptabel standard. Det kan, med dette som bakteppe, være fordelaktig for styre å ha utarbeidet en oversikt over hvilket vedlikehold som er gjennomført de siste årene og hvilke vedlikeholdstiltak man forventer å påløpe den nærmeste fremtid.

Vedlikeholdsarbeid som er utført de siste årene

Type vedlikeholdsarbeid	Årstall	Hva ble gjort?	Annen nyttig informasjon til eiere
Privat vei	2020	Asfaltering foran VG 12	
Fasader og yttervegger	2008	Fasader rehabilitert Alliero	
Tak og skorsteiner	2024	Asfaltbelegget yttertakene har nådd forventet levetid	
Grunnmur	2024		Planlegge kontroll av fundamenter, drenering og fuktgjennomslag kjeller
Fasader	2008 og 2009	Malt vinduer kjeller, malt grunnmur	Byggesak nummer 200710194 ikke avsluttet pr. mars 2024
Balkonger	2009	Krav om overflatebehandling balkongsdekkene	Gulv 2 lag epoxy maling (2 komponent) Himling akryllbasert hvit mur maling
Brannsikkerhet	2011	Thermax med ettersyn rapport	

Sameiet Valle Gård

Org nr.: 971 525 126

OBOS ref. nr.: 5851

E-post: styret.vallegaard@gmail.com

Type vedlikeholdsarbeid	Årstall	Hva ble gjort?	Annen nyttig informasjon til eiere
Vinduer og balkongdører	2008	Aliero skiftet vinduer og balkongdører	19 seksjoner vinduer 11 seksjoner balkongdører
Piper		<p>Befaring feieinspektør 2021: God sikt oppover i alle fem løp (2 i A, 2 i C og ett i fyrrom). Fuktighet i luke t.h. i C kan skyldes at ildsted er lite brukt. Inspektør foreslo å montere pipehatt. Det lå aske, løv og et sted stein igjen etter at murer har montert ovn og ikke ryddet, men ikke behov for feiing før kanskje om et par år, 2023 (sett opp i vedlikeholdsplan). Vi kan tømme lukene selv hvis vi vil.</p> <p>Dersom ikke oljefyr eller andre ildsteder er tilknyttet løpet i fyrrommet, foreslo inspektøren at det legges beslag over på taket.</p> <p>Seksjoner med peis/ovn: S1, S7, S8, S14, S15, S21, 27 og S28. (S28 har visstnok fjernet sitt ildsted.)</p>	
VVS Inspeksjon	2021	Som del av rammeavtale med Rørleggersentralen har det blitt gjennomført VVS Inspeksjon – felles anlegg. (Se rapport)	
VVS – luftekanaler	2024		Planlegge rens av luftekanaler
Fyrrom	2014	Installert renseanlegg vann	
Elektrisk anlegg i fellesarealer	2010	Oppgradering elektrisk anlegg	Seksjonseiere bør skifte ut gml jordfeilbryter, med sikringer som har dette integrert.
Lys	2021	Skiftet til LED lamper på fellesområder lamper som var defekt	
Porttelefon, utelys og andre felles installasjoner	2004	Installert dørcalling	

Sameiet Valle Gård

Org nr.: 971 525 126

OBOS ref. nr.: 5851

E-post: styret.vallegaard@gmail.com

Type vedlikeholdsarbeid	Årstall	Hva ble gjort?	Annen nyttig informasjon til eiere
Låssystem	2019 (?) 2022	Nytt låssystem Skiftet batterier	DormaKaba
Felles vaskeri	2010 og 2011	Pusset opp, nye maskiner vaskeri i VG 12 og VG 14	
Matboder	2024	Matboder er merket iht. seksjonsbegjæring	
Garasjeanlegg	2013 og 2014	Rehabilitert garasjer	
Oppvarming og varmt vann	2019-20	Etablert energibrønner for bergvarme, oppvarming og varmt vann	
Avløpsrør	2024	Det vil bli utført rørfornyng fra kommunalt tilknytningspunkt frem til sluk og avløp i alle seksjoner. Også avløpsrør overflatevann takene.	Bestilling Vestfold Rørfornyng AS mars 2024.
HMS Håndbok	2008	Utarbeidet	
Brannsikringstiltak	2023	Brannslukkere I alle trapperom. Røykvarslere I alle trapperom	Årskontroll brannslukkere utført. Batterier røykvarslere skiftet 2023
Stell av trær	2025	De store trærne fikk nye kobrastroppe i 2020. Holder i 10 år. Foreslår neste store tre-vedlikehold i 2025	Bestille vedlikehold trær i 2025
Annet særskilt for sameiet			

Sameiet Valle Gård

Org nr.: 971 525 126

OBOS ref. nr.: 5851

E-post: styret.vallegaard@gmail.com

Vedlikeholdsarbeid som bør planlegges

Type vedlikeholdsarbeid	Vurdering	Hva skal gjøres?	Annen nyttig informasjon til eiere
Grunn og fundamenter	Enkelte saltutslag innvendig på grunnmur	Regelmessig kontroll innendørs for å ha kontroll med fukt langs grunnmur	
Privat vei		Det må planlegges asfaltering og plass for parkering av sykler utenfor VG 14	
Fasader og yttervegger		Overflatebehandling av fasader	Styret bør utarbeide helhetlig plan for vask og maling av fasader
Yttertak	Takbelegget bør skiftes		Planlegge nytt asfaltbelegg yttertakene. Montere pipehatter
Balkonger		Kontrollere belegg på balkongene regelmessig	Gulv 2 lag epoxy maling (2 komponent) Himling akryllbasert hvit mur maling
Takrenner og nedløp		Regelmessig vedlikehold (årlig)	
Brannsikkerhet	HMS tiltak	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering	
Vinduer		Male vinduer	Styret bør utarbeide helhetlig plan for skifte av vinduer og maling av vinduer
Piper		Utarbeide pipeplan.	Peis/ ovn i oppgang 12a, som ligger i yttervegg + Okoren. Samme i oppgang 12c, yttervegg -(minus) Fronth.

Sameiet Valle Gård

Org nr.: 971 525 126

OBOS ref. nr.: 5851

E-post: styret.vallegaard@gmail.com

Type vedlikeholdsarbeid	Vurdering	Hva skal gjøres?	Annen nyttig informasjon til eiere
Felles hoveddører og entredører i oppganger		Fortsette arbeidet med å bytte ut inngangsdørene til seksjonene med brannsikre dører	
Låssystem		Årlig tilsyn batterier	Styret skifter batterier på låsene.
VVS Inspeksjon	2021	Gjennomføre regelmessig VVS Inspeksjon – felles anlegg.	Ref. rapport fra Rørleggersentralen 2021
Luftbehandling		Rense luftekanaler	
Elektrisk anlegg i fellesarealer		EL-sjekk etter pålegg fra tilsynsmyndighet	
Utendørsanlegg		Fast avtale stell av trær	
Fontene	2022	Bestille lys til fontene	
Felles vaskeri		Følge opp med tilsyn og vedlikehold	
HMS - ansvar			Løpende
Annet særskilt for sameiet			

Tilbud om oppdrag som ekstern styreleder

For **Sameiet Valle Gård, org.nr. 971 525 126**

Jeg takker for interesse og muligheten til å tilby mine tjenester som profesjonell styreleder for deres boligsameie. Etter befaring av boligsameiet med Wenche Lid i valgkomiteen vil jeg bekrefte at det er av interesse for meg å påta meg verv som styreleder for Boligsameiet Valle Gård.

1. Erfaren styreledelse

Jeg har siden 2009 vært styreleder for Gamle Aker borettslag. På tidspunktet for overtagelse var boligselskapet teknisk konkurs, men målrettet arbeid over 5 år fikk boligselskapet fra randen av sammenbrudd til normal drift. I perioden var vi gjennom over 60 tvister og rettssaker med utbyggere, forvalter, långiver, forsikringsselskap og kemner. I denne perioden tilegnet jeg meg god kjennskap til juridiske siden av boligforvaltning. Siden 2014 har fokuset vært på verdiskapende saker og vi har gjennomført en rekke prosjekter som blant annet inkluderer vindusbytte og rehabilitering av både soiler og balkonger. Siden 2017 har jeg også hatt verv som styreleder for Boligsameiet Knut Alvssons vei 1-9.

Det påpekes at jeg har en dagjobb i If Skadeforsikring NUF, og at verv vil bli utført mest etter normal arbeidstid. Det er en fleksibel stilling som tillater meg tidvis å jobbe dagtid med verv. Stillingen i If er Growth Manager med ansvar for digitalt salg mot bedriftsmarkedet. Denne jobben består i hovedsak av prosjektledelse, men med ansvar for identifisere nye muligheter for å imøtekomme kunders behov og ønsker. Før dagens stilling jobbet jeg 9 år som assurandør i bedriftsmarkedet, hvor en del av jobben blant annet bestod av å risikovurdere boligselskaper før inntegning. Jeg har også vært del av utformingen av et program i If som hadde som formål å øke brannforebyggende kompetanse til våre bedriftsselgere i Skandinavia.

Av annen relevant arbeidserfaring kan jeg legge til at jeg har i mine ungdomsår jobbet i bygg og anleggsbransjen ved siden av skolen, så jeg har god praktisk og teoretisk kunnskap om bygg og anlegg.

I bunn er jeg utdannet ingeniør på Høyskolen i Ålesund (nå NTNU), og har tatt videre påbygging med økonomi og markedsføring fra Suffolk University, Madrid Campus (Cand.Mag).

2. Eiendomsforvaltning

Styreleder i sameiet skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Styreleder skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. Det åpnes for gjennomføring av digitale møter i den utstrekning dette er hensiktsmessig og innenfor gjeldende lovgivning

Styreleder har et særskilt ansvar for økonomioppfølging og utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Sameiets styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll (digitale) fra samtlige styremøter

Styreleder utarbeider forslag til årsrapport/årsmelding på vegne av Styret

Styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.

Styreleder skal motta Sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder vil vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

3. Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling. Boligselskapet skal ha egen vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser. Boligselskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

4. Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres styreleders fravær.

5. Forsikring

Sameiet forplikter å ha forsikring med dekning for styreansvar.

6. Rehabilitering av soilrør

Det er opplyst av valgkomiteen at det planlegges rehabilitering av soilrør i boligselskapet. Styreleder vil følge opp gjennomføring av prosjektet ved ukentlige status møter med entreprenøren, uten kompensasjon utover honorar nevnt i punkt 7.

7. Honorar

Sameiet (46 seksjoner) betaler for oppdragets utførelse i henhold til punkt 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 150.000,- pr år (kr. 12.500,- pr mnd.). Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

8. Utlegg


Dokumenterte utlegg som styreleder har hatt som styreleder refunderes.

9. Andre tjenester

Merarbeid som følge av at sameiet eller øvrige styremedlemmer ikke oppfyller sine forpliktelser, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (7) på kr. 890,- pr time.

Jeg stiller gjerne til møte med valgkomiteen og/eller styret for å presentere meg. Håper at dette kan være av interesse for dere og imøteser tilbakemelding.

Mvh,



Arne J. Myren (Mar 25, 2024 10:26 GMT+1)

Arne J. Myren

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Valle Gård torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - på St Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Valle Gård

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tor Hojem ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 17 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 21 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Solveig Nielsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Hans Haugli valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke deler av tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering. Beretningen legges ved protokollen.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår kr. 50 000.- til fordeling for perioden 2023 - 2024

Vedtak:

Styret honoreres med kr. 50 000,-

4. Orientering om avtale med Vestfold Rørfornyning AS

Det er gjennomført avklaringsmøte med Vestfold Rørfornyning AS og kontrakt er klar til signering så snart årsmøte godkjenner plan for finansiering. Viktige punkter fra avtalen og avklaringsmøte er:

1. Planlagt oppstart er uke 21.
2. Det skal gjennomføres kontrollmåling av utvalgte avløp i begynnelsen av mai.
3. Beboere må regne med at det ikke kan benyttes vann eller avløp i perioden mens arbeidene på deres rørstrekk pågår.
4. Det planlegges å bestille dusjbrakke som kan benyttes av beboerne i perioden når bad og kjøkken ikke kan benyttes.
5. Entreprenøren vil få kopi av kontaktliste til alle seksjonseierne for løpende kontakt i prosjektperioden. Entreprenøren er kjent med lov om personvern og GDPR direktiv.
6. Kontrakt inngås som NS 8407 "Totalentreprise"
7. Avtalt kontraktssum er kr. 2 887 500.- (skal mengde reguleres) (inkl. mva.)
8. Styret foreslår en økonomisk ramme for prosjektet på NOK 5 millioner. Dette skal dekke kostnader til slikt som ikke er tatt med i kontrakt, rørleggerarbeider og usikre.

Vedtak:

Tatt til orientering av årsmøte.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om finansiering av rørfornyning - avtale med Vestfold Rørfornyning AS

Styret ber årsmøte godkjenne økonomisk ramme for tiltaket begrenset oppad til NOK 5 millioner. Styret ser for seg at lånebehovet vil være NOK 4 millioner (med mulighet for utvidelse). Beregnet lånekostnad fremkommer av tentativt lånetilbud og tabell som viser lånekostnad pr. seksjon.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Tor Hojem har fullført sin periode som styreleder.

Arne J. Myren er foreslått som ny styreleder.

Vedtak:

Arne J. Myren ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Tom Eivind Langeland har fullført sin periode.

Som styremedlem for to år foreslås Wenche Lid.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Cathrine Maske

Julia Helena Ferraresi

Hanna Flood

Vedtak:

Wenche Lid ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Som varamedlemmer for ett år foreslås Tobias Torben og Karoline Rollag.

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Tobias Torben (stiller til gjenvalg)

Wenche Lid

Vedtak:

Tobias Torben og Karoline Rollag ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:15

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Arne J. Myren for 2 år
- Styremedlem: Wenche Lid for 2 år
- Styremedlem: Cathrine Maske, 1 år igjen
- Styremedlem: Julia Helena Ferraresi, 1 år igjen
- Styremedlem: Hanna Flood, 1 år igjen
- Varamedlem: Tobias Torben for 1 år
- Varamedlem: Karoline Rollag for 1 år

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Cathrine Maske
Styremedlem, Tom Edvin Langeland
Styremedlem, Julia Helena Ferraresi
Styremedlem, Hanna Flood
Varamedlem, Tobias Torben
Varamedlem, Wenche Lid

Protokoll for Sameiet Valle Gård

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Hojem (sign.)	01.05.2024
Sekretær	Solveig Nielsen (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Hans Haugli (sign.)	02.05.2024

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Vinderen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240152		
Adresse	Vallegata 14B				
Postnr.	0454	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Tom Edvin Langeland		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Emma Aurora Langeland-Selj		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	?	Polise/avtalensr	?		
Selger 1 Fornavn	Elise	Etternavn	Selj		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Vestfold rørfornyng AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fornyng av rør september 2024

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Styret undersøker saken og feller er lagt ut i slutten av september 2024
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn Har ikke for hånden, men dokumentasjon foreligger når det gjelder baderomspanel
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar Nylig oppdaget i kjeller. Derfor kontrolleres samtlige leiligheter i sameiet nå

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

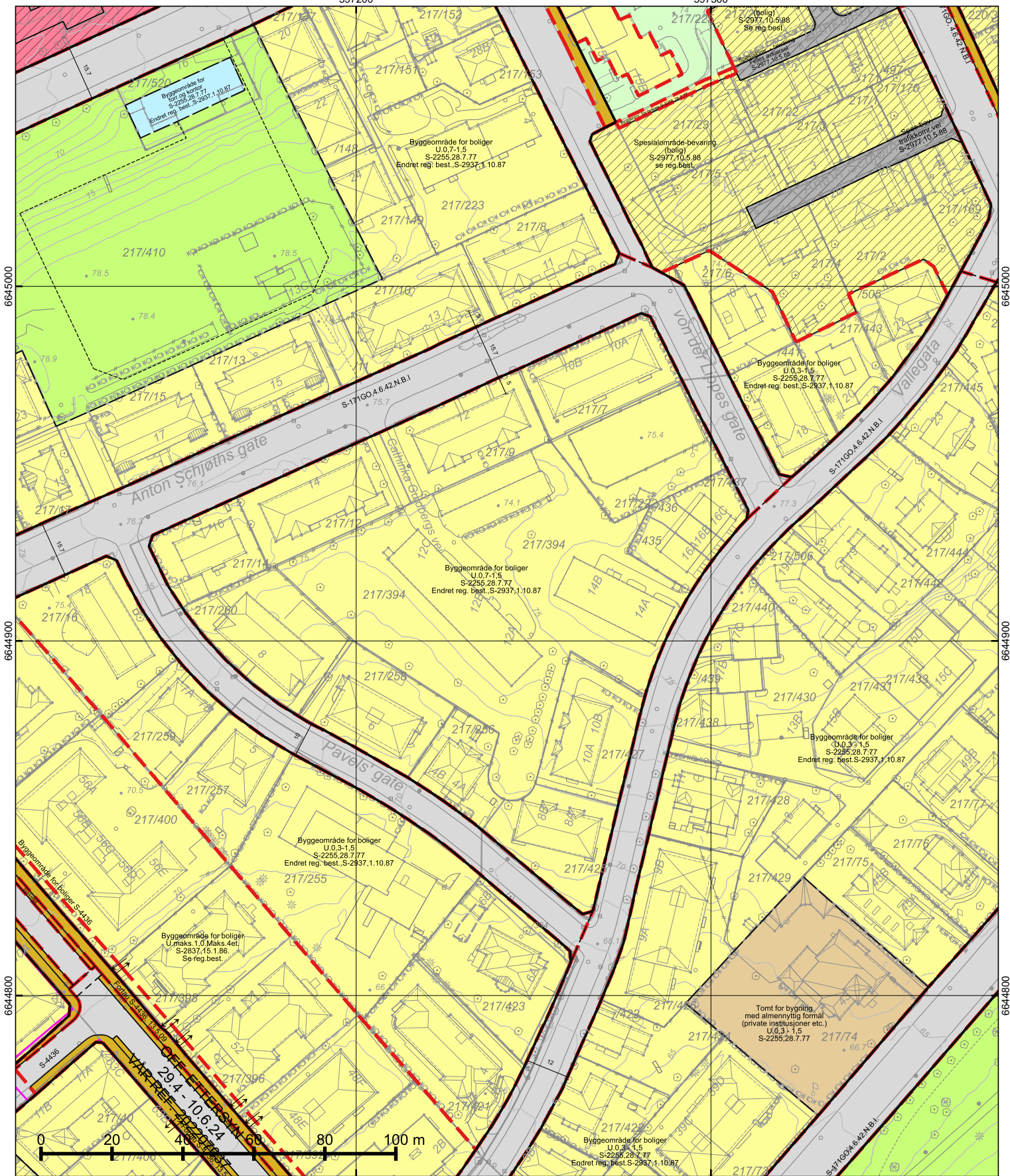
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 01/10/2024 19:03:40 (EES-versjon: 2)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 15.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høyderreferanser
 - 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 324678/ 86500043

Deres ref.: 18713/
WM264_10_3002571

Adresse: VALLEGATA 14B

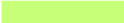

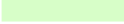







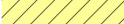

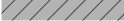
Kommentar:

Gnr/Bnr: 217/394

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	670 - Spesialområde bevaring avkjørsel

————— RbBevaringGrense

————— 312 - Fortau

————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

— — — — — 913 - Formålavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

- - - - - 936 - Regulert fotgjengerovergang

————— Formålgrænse

————— Foreløpig plan

- - - - - Plangrense (gammel lov)

————— Bygningens avgrensning i beb. plan

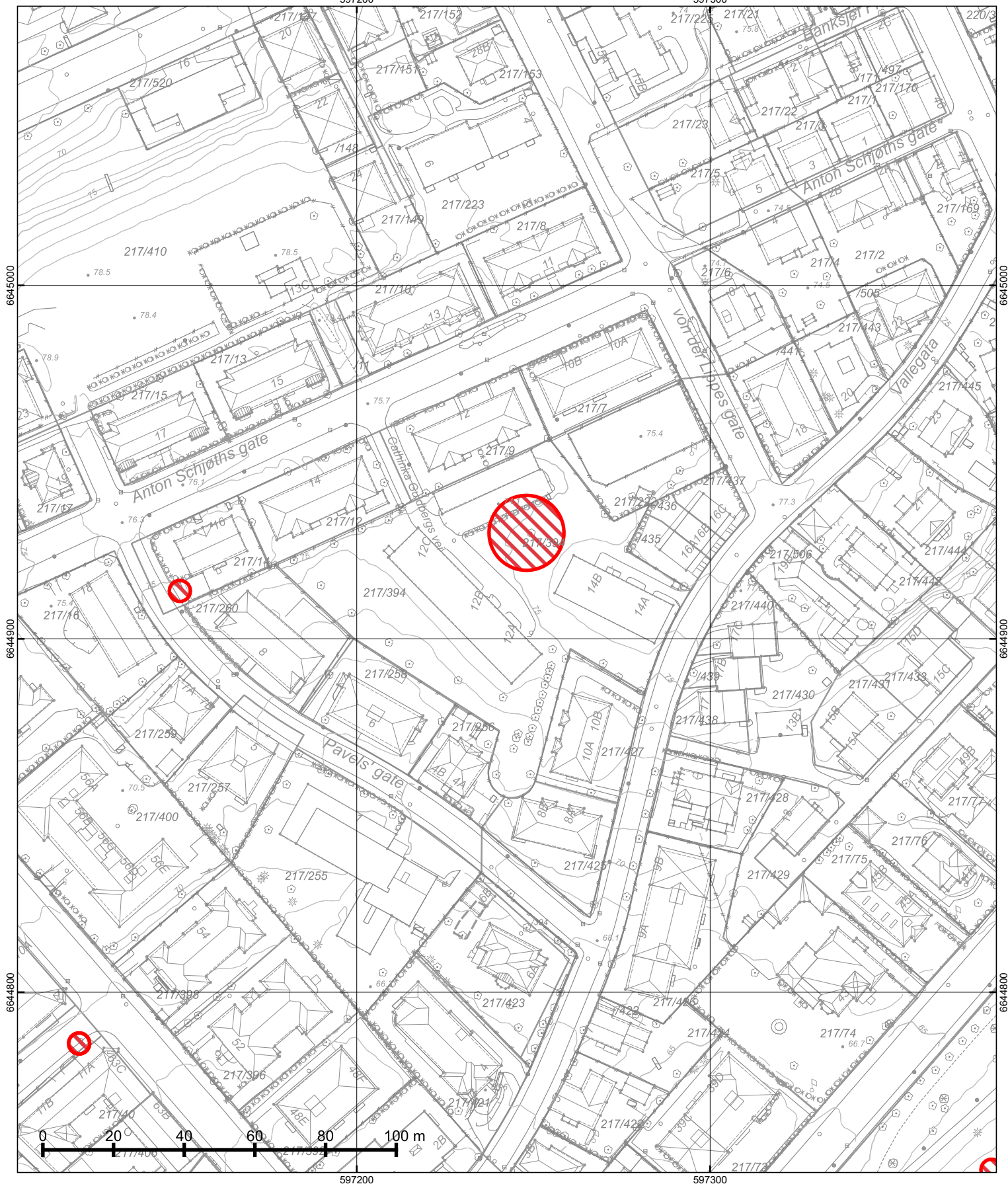
- - - - - Underjordisk anlegg

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

597200

597300



597200

597300

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.10.2024

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 324678/ 86500043

Adresse: VALLEGATA 14B

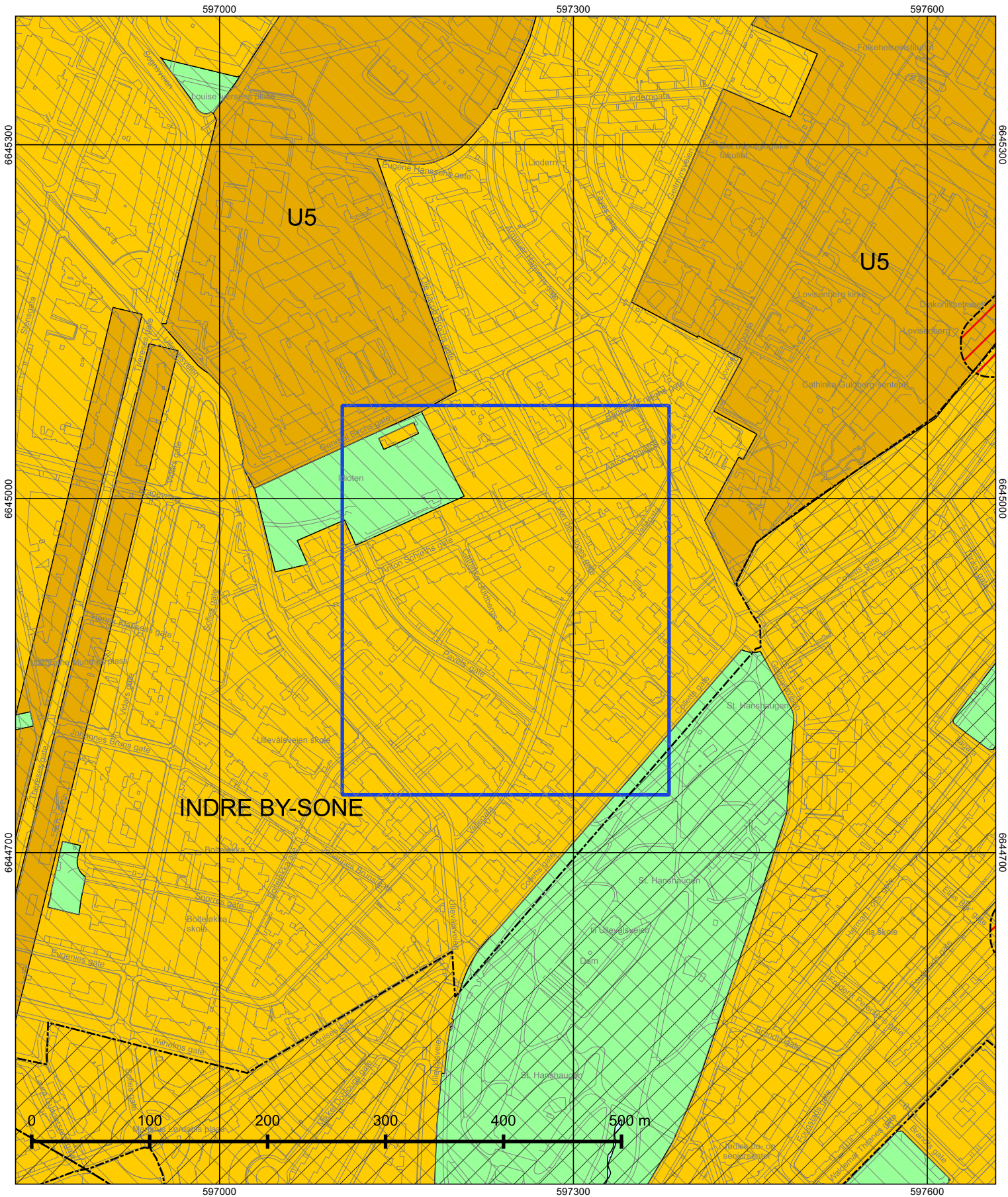
Gnr/Bnr: 217/394

Deres ref.: 18713/

WM264_10_3002571

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.10.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 324678/86500043
 Deres ref.: 18713/ WM264_10_3002571

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008251/vqknhrxqv>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Charlotte Solli

DAGLIG LEDER / FAGANSVARLIG / EIENDOMSMEGLER

95 99 43 03

cso@eie.no

EIE Vinderen

Premium rådgivning

EIE Vinderen

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

Vi i EIE Vinderen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no