Vallegata 12B

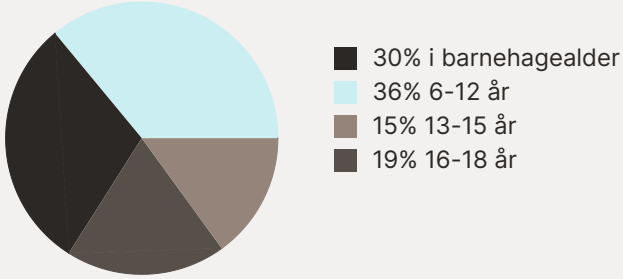
Offentlig transport

Lovisenberg Linje 37	3 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

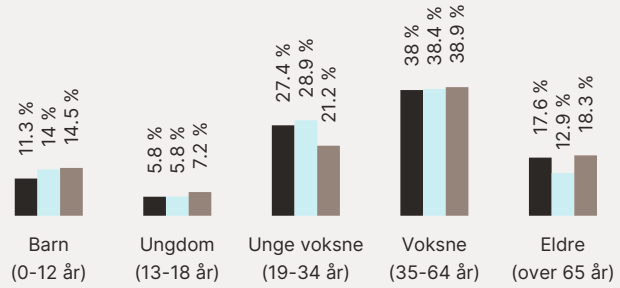
Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	16 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.2 km
Heltberg Bislett	13 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: St.Hanshaugen...	1 220	631
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lovisenberg Diakonale barnehage (1-... 65 barn	5 min 0.4 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

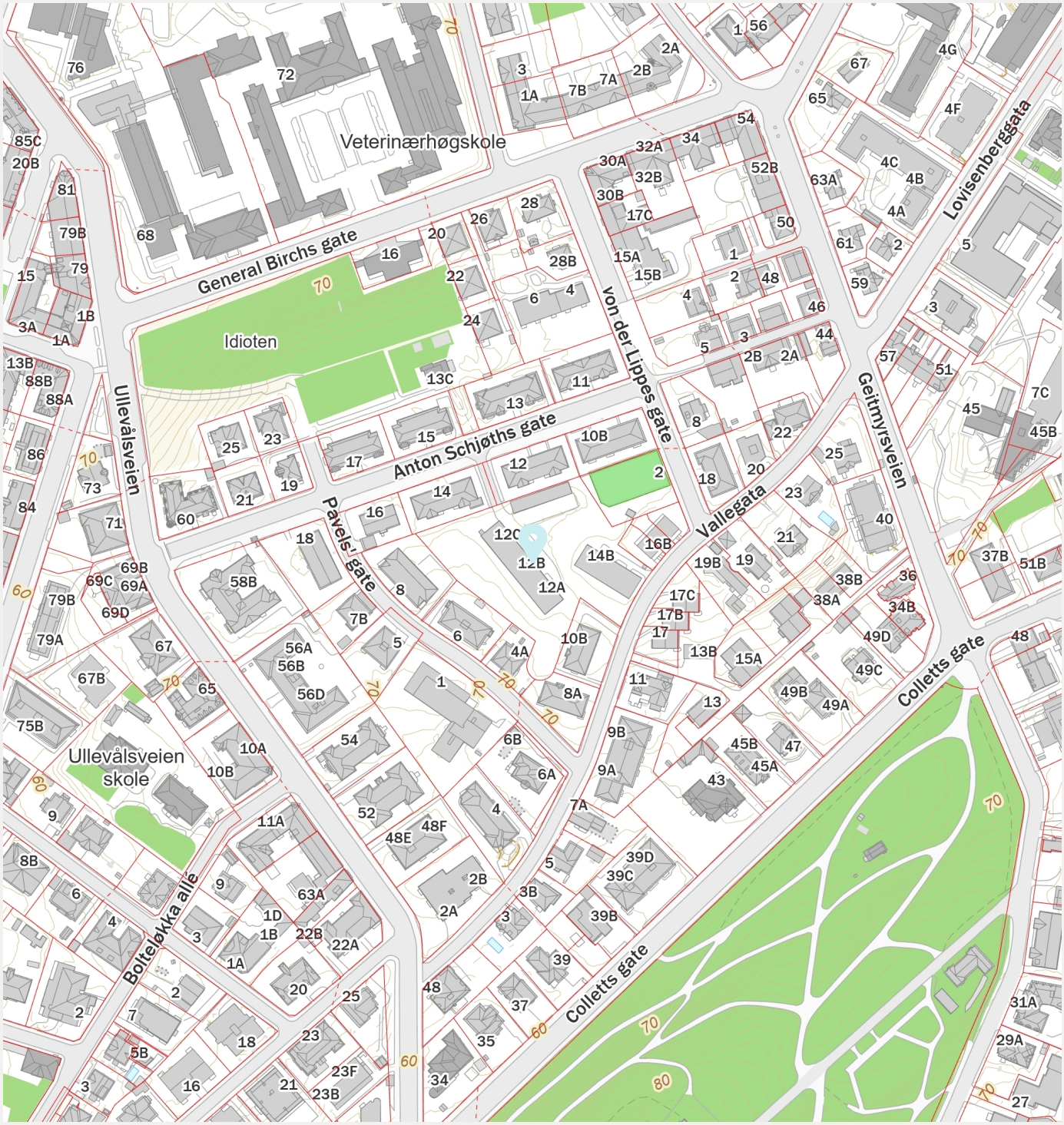
Kiwi Adamstuen	4 min
Joker Geitmyrsveien Søndagsåpent	4 min 0.4 km

Sport

Idioten balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Ullevålsvn. spesialskole Aktivitetshall	6 min 0.5 km
EVO Adamstuen	4 min
The Work Out	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Vallegata 12B
0454 OSLO
Gnr./Bnr.: 217/394
Oslo kommune

Rapportdato: 06.05.2026
Befaringsdato: 25.03.2026
Referansenummer: 15080656

Areal

Leilighet
Bruksareal: 73 m² (BRA-i: 69 m²)

Totalt bruksareal: 73 m² (BRA-i: 69 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Hans-Kristian Brekkås
95440878

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

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.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.03.2026
Referansenummer	15080656
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0077
Hjemmelshaver/selger	Martine Haneng Hagestande/Sindre Haneng Hagestande
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Sindre Haneng Hagestande og Martine Haneng Hagestande
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	06.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Vallegata 12B
Postnummer/sted	0454 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	217/394
Seksjonsnr.	3
Tomt	Eiet tomt: 5665 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1961		

Tomtebeskrivelse
Leilighet tilhørende Sameiet Valle gård beliggende i bydel St. Hanshaugen, Oslo kommune. Sameiet består av tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Byggemåte
Bolig oppført i 1961. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltpapp (ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder
1. etasje: Entre, stue, kjøkken, 2 soverom og bad
Kjeller: en bod og ett skap.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	11	

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. 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 byggteknisk 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 er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	69			69	3
	Entre, stue, kjøkken, 2 soverom og bad				Balkong
Kjeller		4		4	
		Bod			
SUM	69	4		73	3
	Total bruksareal: 73 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,37 meter på bad. 2,52 meter til 2,56 meter i resten av leiligheten.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 19.03.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende Arkel Oslo AS, datert 27.01.2025. Fremlagt faktura vedrørende Rør Nossum, datert 17.02.2022. Fremlagt faktura vedrørende Grundstrøm & Olsen Elektro AS, datert 31.12.2021.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt sjekklisterapport vedrørende oppussing av bad, datert 28.11.2021.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon, datert 03.09.2024 og 01.02.2019.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom

Bad fra 2021. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	
TG 1	Overflater vegger	Det er registrert hullyd i enkelte veggfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig. Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk

Kjøkken

Innredning fra 2021. Glatte fronter. Benkeplate av stein. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende mekanisk avtrekk. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Leilighetens stoppekran er plassert i inspeksjonsluke. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer	
TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett/ fliser i entre. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
TG 1	Overflate gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje

TG 1	1. Etasje	På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner murverk. Ytterkledning av liggende trekledning og murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Lufting av ytterkledning

TG 2	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2007. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2003.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 3 m2. Balkong belagt med betong. Rekkverk av treverk/metall. Rekkverkshøyde er målt til 1,00 meter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

2021.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen tilfeller har løst ut, men dette har blitt utbedret. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført ift elkontroll. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

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.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95440878

Egenerklæring

Vallegata 12B, 0454 OSLO

19 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vallegata 12B	Vallegata 12B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.08.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

01.08.21

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 79074915

Informasjon om selger

Selger

Hagestande, Martine Haneng

Selger

Hagestande, Sindre Haneng

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Totalrenovering bad

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rør, elektro, membran og tømrerarbeid

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nossum Rør AS, Tømrer Kristiansen AS, Grundstrøm & Olsen Elektro AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Flisarbeid

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var en feil med jordfeilvarsler i januar 2025 som ble utbedret av elektriker.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedret feilen på jordfeilvarlser, samt oppgraderinger og utskiftninger av sikringer, og ekstra opplegg til kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Arkel Oslo AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det var behov for rørfornying av avløpsrør mellom kommunal kum og Vallegata 14. Dette ble utført september 2023 i regi av sameiet.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble utført rørfornying(rør i rør) av alle avløpsrør i regi av sameiet

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestfold rørfornying

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Frem til februar 2025 ble det ved et fåtall anledninger observert skjeggkre/sølvkre i leiligheten. Det er imidlertid usikkert om disse kom fra vår leilighet eller om de kan ha blitt dratt med inn, ettersom det også hadde vært observasjoner i fellesarealene. Sameiet iverksatte deretter et bekjempelsestiltak hvor samtlige leiligheter og fellesarealer skulle behandles. Etter gjennomføringen av tiltaket har vi ikke observert skadedyr.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I februar 2025 iverksatte sameiet tiltak for å bekjempe skjeggkre/sølvkre etter at det ble påvist. Bekjempelsen ble gjennomført i samtlige fellesarealer og leiligheter. Vi har ikke mottatt annen informasjon enn at tiltaket ble gjennomført med vellykket resultat.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67597819

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Martine Haneng Svendsen	**2026-03-19**	**Sindre Hagestande**	**2026-03-19**

Identification

Martine Haneng Svendsen

Identification

Sindre Hagestande

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Martine Haneng Svendsen	19/03-2026 21:02:22	BankID OIDC High
Sindre Hagestande	19/03-2026 21:09:37	BankID OIDC High

Boligopplysninger:

Sameiet Valle Gård		**Vår ref.:**	811/3	**Fødselsdato eier:**	02.01.1995
Vallegata 12 B		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	04.05.1995
0454 OSLO		**Eiere:**	Martine Haneng Svendsen, Sindre Hagestande		
Organisasjonsnr:	971 525 126	**Seksjonsnr:**	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 899**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	100
	Renter og avdrag	1 103
	Refusjon dugnad	-600
	Kabel-TV-avgift	493
	Felleskostnader	4 563
Objekt:	90009 Bod (8113 - 9)	240

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2026** **Tot. utg. i kr.:** **6 499**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag		100
	Renter og avdrag		1 103
	Refusjon dugnad	(-600,00 i Mar. 26)	0
	Kabel-TV-avgift		493
	Felleskostnader		4 563
Objekt:	90009 Bod (8113 - 9)		240

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	169 700	Gjeld siste årsoppg.:	170 086
Klient ajourf. lån:	7 070 857	Klient gj. s. årsoppg.:	7 086 922

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987240930, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2026: 6.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 331

Saldo per 27.03.2026: 7 070 857

Andel av saldo: 169 701

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.09.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arne Johan Myren

Adresse: Casparis gate 11

Postnr/-sted: 0174 OSLO

E-post: styret.vallegaard@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.03.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	170 086	Andre inntekter:	3 512
Annen formue:	34 422	Utgifter:	11 904		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 217/394 - seksjon:3

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Valle Gård	**Vår ref.:**	811/3	**Fødselsdato eier:**	02.01.1995
Vallegata 12 B	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	04.05.1995
0454 OSLO	**Eiere:**	Martine Haneng Svendsen, Sindre Hagestande		

Organisasjonsnr: 971 525 126

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	79074915

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0103

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

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

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Lån 83987202680 er særfordelt uten innbetalingsordning. Lånet avregnes ikke da det pr. januar 2022 ikke foreligger avtale om dette

FORSIKRING
Sameiet er forsikret i Gjensidige med polisenr.: 79074915

NØKLER, SKILT
Nøkkel/nøkkelbrikke til inngangsdør bestilles hos styret.

me

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale med vaktmesterfirmaet 1 Hjelpende hånd om ivaretakelse 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.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

PARKERING OG BOD
Parkeringsplasser følger seksjon.
Hver seksjon har også to boder som følger med, en vanlig bod og en matbod.

VEDLIKEHOLD
Styret jobber med plan for VVS rehabilitering - se protokoll fra ÅM 24. mai 2023 (pkt 4.1). VVS rehabilitering er igangsatt vår 2024. Totalt låneopptak ifbm VVS rehabilitering NOK 7 275 000 (siste utbetaling lån sept 2024) Det er tatt høyde for økte renter og avdrag pr juni 2024.

Annen informasjon:

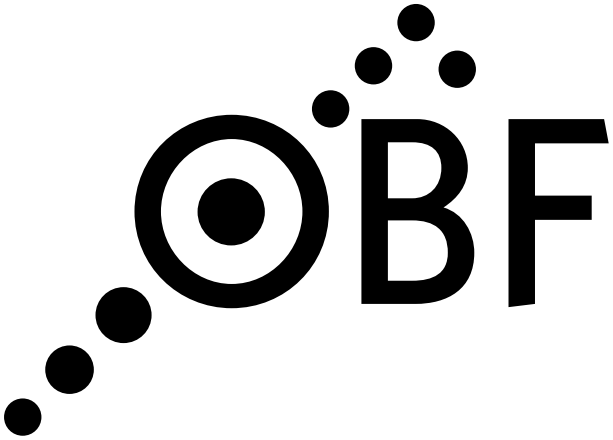
Sameiet Valle Gård

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 08.05.2025, kl 18:00

Sted: St. Hanshaugen Seniorsenter


BF



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

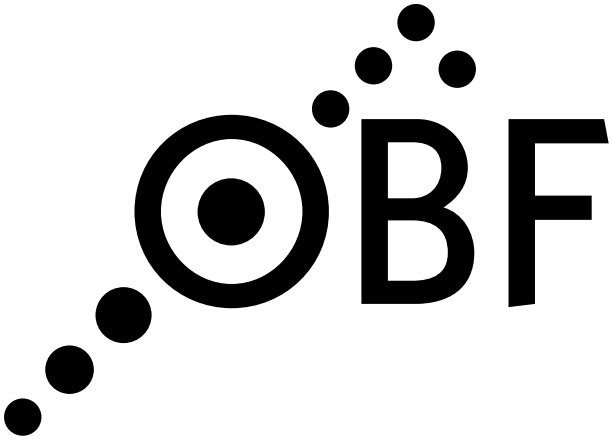
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Valle Gård torsdag 08.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


BF



Årsmøte i Sameiet Valle Gård

Torsdag 08.05.2025, kl 18:00
St. Hanshaugen Seniorsenter

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Valle Gård

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 200.000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om endring av husordensregler

De siste årene har der vært en prøveordning med utvidet vasketid på søndager. Styret mener at dette kan gjøres permanent og foreslår at punkt 35, 7 linje endres fra: "Vaskeriet kan benyttes på søn- og helligdager mellom kl 13.00 og kl.19.00." til "Vaskeriet kan benyttes på søn- og helligdager mellom kl 11.00 og kl. 19.00"

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner endring av husordensregler i hht. forslag fra styret.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at vi godkjenner vedtaket

4.2 Reseksjonering av garasjer

Sameiet fikk i 2020 utarbeidet en rettslig vurdering av garasjeplassene til Sameiet (se vedlegg).

I dette skrivet ble det anbefalt at garasjeplassene, enten enkeltvis eller kollektivt reseksjoneres som tilleggsdeler til sine seksjoner.

Notatet beskriver fordelene med å gjøre dette:
«Ved å omgjøre garasjeplassenes rettslig organisering til tinglyste tilleggsdeler vil garasjeplassene ikke lenger befinne seg i en rettslig uklar posisjon. Hver garasjeplass vil være en tinglyst del av en seksjon, slik at det ikke vil herske noe tvil om eierskapet. Videre vil den tinglyste tilleggsdelen automatisk følge med i overdragelse av seksjonens hoveddel (leiligheten). Slik sett slipper meglere å tenke på en separat overskjøting av andel i en næringsseksjon. Som følge av at garasjeplassen utgjør en del av seksjonen, vil den ikke uten videre være fritt omsettelig. Av hensyn til å unngå eventuelle misforståelser anbefales styret like fullt å foreslå en vedtektsbestemmelse som forhindrer adgangen til å selge garasjeplassene til utenforstående. Med mindre annet fremgår av vedtektene vil eier av garasjeplass fremdeles kunne leie ut plassen til eksterne personer.»

For å kunne gjennomføre dette må vi ha samtykke fra hjemmelshavere (både dagens eiere og de som etter fordelingslisten hadde garasjeplass), panthavere og årsmøte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at garasjeplassene i sameiet tinglyses som tilleggsdeler til den enkelte seksjon. Vedtaket forutsetter at de seksjonseiere som har garasjeplasser som utinglyste tilleggsdeler, gir sin tilslutning til reseksjonering innen 15.07.2025, og at de nevnte seksjoner skal dekke alle kostnader forbundet med reseksjoneringen.

Styret kommer tilbake til tidspunkt for signeringsmøte etter eventuelt årsmøtevedtak.

Styrets innstilling: Styret mener vi bør følge de juridiske rådene slik at vi får mer ordnede forhold på garasjeanlegget.

4.3 Endring av vedtekter § 4

Sameiets vedtekter § 4 lyder som følger:

> "§ 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. "

Styret foreslår at vedtektene endres som følger

> "§ 4 Garasjeplasser
>
> (Sameiet har 10 parkeringsplasser i garasjebygningen. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdel til følgende seksjoner:
>
> - ◦ Plass 1 – Seksjon 13
>   ◦ Plass 2- Seksjon 14
>   ◦ Plass 3 - Seksjon 21
>   ◦ Plass 4 - Eier er ikke seksjoneier
>   ◦ Plass 5 - Seksjon 20
>   ◦ Plass 6 - Seksjon 28
>   ◦ Plass 7 - Seksjon 1
>   ◦ Plass 8 - Seksjon 1
>   ◦ Plass 9 - Seksjon 22
>   ◦ Plass 10 - Seksjon 31
>
> Ved internt salg av parkeringsplass mellom seksjonseiere, skal plassen reseksjoneres til riktig seksjon. Kostnad til reseksjonering dekkes av kjøper av plassen og gjøres via sameiets styre.
>
> Seksjonseier kan holdes ansvarlig ved skade som inntreffer.
>
> Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte garasjeeier. Strøm betales etter målt forbruk."

Forslag til vedtak: Foreslåtte vedtektsendring vedtas med 2/3 flertall. Endringen legges først inn etter reseksjonering.

4.4 Helhetlig plan for hagen og uteområdene

Forslagsstiller; Chiara Grifasi

Vi vil gjerne foreslå at en landskapsarkitekt og en økolog tar en befaring av våre felles utearealer for å kartlegge planter, trær og de forskjellige vekster og gir oss gode og faglige råd ift. drift og vedlikehold.

Slik kan vi etablere en helhetlig plan for hagen og uteområdene som hagegruppa, frivillige beboere og profesjonelle aktører kan jobbe etter i løpet av året.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til saken:

Styret mener at dette er et godt initativ, men er ikke er noe sameiet skal bruke penger eller arbeidskapasitet på akkurat nå.

Vi har utgifter til bl.annet tak, vaskemaskiner, potensielt drenering og ventilasjonsrens som bør prioriteres foran dette som ansees som nice to have.

Styret er positiv til at det drives dugands arbeider som tar vare på hagen og uteområdene våre.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Cathrine Maske

Julia Helena Ferraresi

Hanna Flood

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Wenche Lid

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Tobias Torben og Karoline Rollag

5.4 Valg av nye styremedlemmer

Valgkomiteen presenter kandidater på årsmøtet.

6. 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, 07.04.2025

Styret i Sameiet Valle Gård

Styreleder, Arne Johan Myren
Styremedlem, Wenche Lid
Styremedlem, Cathrine Maske
Styremedlem, Julia Helena Ferraresi
Styremedlem, Hanna Flood
Varamedlem, Karoline Tolo Rollag
Varamedlem, Tobias Torben

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Valle Gård

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Arne Johan Myren
Styremedlem, Wenche Lid
Styremedlem, Cathrine Maske
Styremedlem, Julia Helena Ferraresi
Styremedlem, Hanna Flood
Varamedlem, Karoline Tolo Rollag
Varamedlem, Tobias Torben

Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret.vallegaard@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Valle Gård

Sameiet Valle Gård er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971525126. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 46 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale med vaktmesterfirmaet 1 Hjelpende hånd om ivaretakelse 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.

Styret har sendt ut en undersøkelse for å avdekke hvilke felles tjenester vi skal ha i fremtiden, da dagens avtale går ut til høsten.

Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 924 05 051, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Nøkler, skilt og postkasse

Nøkkel / nøkkelbrikke til inngangsdør bestilles hos styret.

Skilt til postkassen skal være av typen "stort hvitt" fra posten.
Nøkkel til postkassen må ordnes å egen hånd.

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. Eieren 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.

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 oppfølgning 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, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Rutinemessig sjekk av alle brannslukkingsapparater i fellesområdene gjennomført av NOHA, og byttet gamle apprater.
- Utarbeidet en branninstruks som er sendt ut til alle seksjonseiere og leieboere, og som henger i alle oppganger. Det er viktig at alle leser denne og videreformidler denne til nye leietakere.
- Installert røykvarslere i alle oppganger og i kjeller, vaskerom og fyrrom, som er seriekoblet, men dette ble gjort i januar 2025
- Inspeksjon av sentrale sikringsskap
- Kontroll og service på el-kjele og jordvarme anlegg
- Igangsatt initativ for å få byttet de siste gjenværende inngangsdører til leiligheter som ikke er B30 dører.
- Kartlegging og innhenting av kontaktinfo til alle leieboere i sameiet og registrert disse. Dette er viktig av sikkerhetsmessige årsaker og sikrer at alle beboere mottar relevant informasjon, og seksjonseiere som leier ut må sende kontaktinformasjon til nye leietakere til styret.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Valle Gård er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 79074915.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024 - Rørfornying av soilrør. Vestfold rørfornying AS, reparasjon av takluker fra trappeløp.

2024 - Matboder merket iht. seksjonsbegjæringen

2023 - Brannsikring: Nye varslere i alle trapperom.

2022 - Installert lys i fontene

2021 - Befaring feieinspektør: Foreslått installasjon av pipehatter. Feiing anbefalt i 2023. Seksjoner som bruker peis/ovn: S1, S7, S8, S14, S15, S21, S27, S28.

2021 - VVS inspeksjon av felles anlegg. Rørleggersentralen.

2021 - Defekte lamper i fellesområder er byttet til LED lamper.

2020 - Asfaltering av privat vei foran VG12

2019 - Etablert energibrønner for bergvarme - oppvarming og varmtvann

2019 - Installert DormaKaba elektronisk låsesystem. Batteribytte utført i 22'

2014 - Installert vannrenseanlegg i fyrrom.

2013 - Rehabilitert garasjeanlegg

2011 - Brannsikkerhetskontroll ved: Thermax

2011 - Pusset opp fellesvaskeri. Nye maskiner.

2010 - Elektrisk anlegg: Seksjonseiere har fått anbefaling om å bytte gammel ekstern jordfeilbryter med sikringer som har integrert jordfeilbryter.

2009 - Malt vinduer og grunnmur i kjeller

2009 - Overflate behandling av balkongsdekkene. Gulv: 2 lags epoxy. Himling: Akrylbasert hvit murmaling

2008 - Vinduer og balkongdører byttet av Alliero. 19 seksjoner Vinduer og 11 seksjoner balkongdører.

2008 - Fasader rehabilitert av Alliero

2008 - Utarbeidet HMS Håndbok

2004 - Innstallert Calling anlegg

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 9 møter. Meldingen tar for seg arbeider fra april 24 til Mars 25.

Styret har i perioden hatt fokus på rørfornyingsprosjektet.
Det ble en hektisk oppstart hvor ny styrelder måtte sette seg inn i forprosjekt og avtaler, men vi greide oppstart til planlagt tid.

I all hovedsak foregikk prosjektet veldig bra, men det ble nødvendig med noen justeringer i starten for å sikre god kommunikasjon og gjennomføring.

Avvik ble fortløpende behandlet og i all hovedsak har de blitt håndtert.

Det er 9 seksjoner hvor det ikke var mulig å renovere sluk, grunnet arbeider som var gjort inne på bad etter byggeår. I all hovedsak dreier det seg om påstøp, som gjorde renovering umulig.

Av åpne saker pr. mars er en utbedring av sluk og avrenning i vaskeri, samt en innsigelse fra en beboer som trengte ekstra arbeider i sin seksjon etter ombygging av leilighet.

Styret har i perioden april 2024 til april 2025 jobbet med følgende saker som skal prioriteres i tiden som kommer:

1. Tak. Under soilrehabilitering ble vi oppmerksomme på at takpappen er relativt slitt på enkelte punkter. Det ble på høsten innhentet tilbud fra entreprenører og styret har inngått avtale om bytte av takpapp med KR Johansen blikkenslagerservice. Oppstart vil være Apil 2025, og kostanden vil finansieres med tilgjengelige midler.

2. Beskjæring og trimming av trær i bakgården. Styret innhentet høsten tilbud på beskjæring og trimming av trær. Valget falt på WEfix, som sameiet har god erfaring med tidligere. Oppdraget ble utført i februar 2025.

3. Takluker i trappeløp. Under rehabilitering av soilrør ble styret oppmerksom på at taklukene var i sjør tilstand og en ble lettere skadet av intensiv bruk inder rehabilitering. Styret innhentet tilbud på utsikfting av lukene, men grunnet høy kostand gikk sameiet for en reparasjon av lukene med en lokal glassmester istedet.

4. Utskifting av inngangsdører til 16 seksjoner. Det er 16 seksjoner i sameiet som ikke har en inngangsdør som etter dagens standard er godkjent.
Styret har startet et initativ hvor vi ønsker å bistå disse til å bytte dører for alles sikkerhet. De eldre dørene utgjør en risiko for øvrige seksjoner i den grad at de ikke vil motstå en brann i 30 minutter som er dagens krav.
Vi håper å få samtykke og aksept fra disse, slik at vi slipper en merkostnad for alle.
(I sameiets vedtekter er sameiet som er ansvarlig for en slik utskifting, men om det skal være tilfellet vil sameiet bytte samtlige dører for å sikre at vi har dokumentasjon)

5. Garasjer. Styret har begynt å fordype seg i materialet som omhandler garasjene. Det vil blir sendt ut skriv til de som er omfattet av problematikken, og saken vil bli løftet til årsmøtet.

6. Varmeanlegg: Serviceleverandør av varmeanlegget oppleves som noe uoversiktelig og

kommunikasjonen er tidvis utfordrende. Styret ser på alternative leverandører som kan sikre forutsigbare kostnader og forbedre kommunikasjon og drift av anlegget.

7. Bredbånd og TV: Styret har innhentet tilbud fra flere aktører (Telia, Telenor, GlobalConnect, NextGenTel, Viken og OBOS nett)
For å bedre vite hva vi skal velge har vi sendt ut en undersøkelse til seksjonseiere og vi ønsker tilbakemelding fra dere om hvilke tjenester skal være inkludert i fellesavtalen.

8. Det er inngått fornyende rammeavtaler med Rørleggersentralen og Elektrikeren Majorsuta. Beboer kan benytte seg av fordelene rammeavtalen gir oss.

9. Ferdigattest fasaderehabilitering. Styret ble gjort oppmerksomme på at der ikke foreligger ferdigattest for fasaderehabiliteringen som ble utøfrt i 2007. Styret har tatt tak i saken og det er sendt ny søknad om ferdigattest som er godkjent pr Mars 2025.

10. Det ble i løpet av 2024 avholdt 2 dugnader. Styret er godt fornøyd med oppmøte, og oppfordrer seksjonseiere og beboere å delta på dugander. Dette er en fin måte å bli kjent med både naboer, bygg og hage. Dugnadsbidrag er økt til 100 kroner pr.mnd. per.seksjon.

11. Alle navnelapper er skiftet ut på dørtelefonene så alle i sameiet har like.

12. Vedlikehold og utbytting av vaskermaskinger/tørketromler. Tørketrommel i vaskeriet i 14 har blitt byttet i 2025. Maskinene begynner å bli gamle og overbelastning ved bruk sliter ut maskinene raskere enn vanlig. Om ikke beboere følger instruks om maks vekt, vil det komme betydelige kostnader til vedlikehold og utbytting av maskinparken.

13. Det virker som det utføres aktiv sabotasje på fontenen. Styremedlemmer har brukt flerfoldige timer på å rense og sette i gang fontenen etter at det blir kastet jord i den. Vi ber om at alle hjelper til med å si ifra om en ser noen som saboterer fontenen, hagen eller annet redskap og materiale i sameiet.

14. Vi har lansert Naborom - en APP som gjør det lettere for for styret å kommunisere med både beboere og seksjonseiere, i tillegg til at beboere kan kommunisere seg imellom.
Vi ber alle om å laste ned appen og hjelpe med å sikre god kommunikasjon i sameiet.

11.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Valle Gård

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 844 324	2 549 412	2 665 958	3 138 806
Sum		**2 844 324**	**2 549 412**	**2 665 958**	**3 138 806**
Sum		**2 844 324**	**2 549 412**	**2 665 958**	**3 138 806**
Forretningsførsel og revisjon	2	111 072	100 873	112 900	112 400
Lønn og honorar	3, 4	216 790	193 970	193 970	255 800
Vedlikehold	5	3 990 654	289 951	309 100	1 234 100
Eksterne tjenester	6	306 590	321 836	302 000	284 750
Kabel-tv og bredbånd		224 556	214 249	224 000	230 394
Forsikring		144 102	127 821	137 000	177 000
Kommunale avgifter		462 076	393 657	471 000	526 800
Brensel og strøm		354 239	474 949	375 000	400 000
Drift maskiner		43 187	40 306	20 000	5 000
Andre driftsutgifter	7	48 490	37 601	36 900	42 500
Sum		**5 901 756**	**2 195 213**	**2 181 870**	**3 268 744**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-3 057 432**	**354 199**	**484 088**	**-129 938**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-3 057 432**	**354 199**	**484 088**	**-129 938**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	49 291	13 154	0	0
Rentekostnad	9	327 480	153 987	166 744	499 970
Andre finansposter	10	-14 171	-12 444	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-264 018**	**-128 389**	**-166 744**	**-499 970**
Årsresultat	**11**	**-3 321 450**	**225 810**	**317 344**	**-629 908**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-2 419 654	-68 497	-73 043	-86 532
Opptak lån		7 260 000	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	0	3	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**1 518 896**	**157 316**	**244 301**	**-716 440**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 273	10 328
Forskuddsbetalte kostnader	12	212 091	185 361
Andre fordringer		9 444	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 965 891	600 309
Innestående på særvilkår	13	50 700	17 550
Sum omløpsmidler		**2 254 400**	**813 548**
SUM EIENDELER		**2 254 400**	**813 548**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 903 435	-2 129 245
Årets resultat	11	-3 321 450	225 810
Sum egenkapital	**14**	**-5 224 885**	**-1 903 435**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	7 174 202	2 333 856
Sum langsiktig gjeld		**7 174 202**	**2 333 856**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 650	8 189
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		230 608	287 511
Skyldig off. myndigheter		21 240	8 670
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		-600	0
Påløpne renter		2 784	15 037
Annen kortsiktig gjeld		37 400	63 769
Sum kortsiktig gjeld		**305 083**	**383 127**
Sum gjeld		**7 479 285**	**2 716 983**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 254 400**	**813 548**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Valle Gård

Sted:_____, dato:_____

Arne Johan Myren Styreleder	Cathrine Maske Styremedlem	Hanna Flood Styremedlem
Wenche Lid Styremedlem	Julia Helena Ferraresi 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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 086 656	2 203 128	2 086 663	2 187 258
3605 Leieinntekter fellesarealer	65 373	60 687	80 244	68 831
3607 Renter og avdrag	389 892	43 656	193 897	578 845
3612 Inntekt kabel-tv	224 112	189 888	224 000	224 000
3613 Salg av nøkler	1 200	300	0	0
3626 a konto renter særfordelt lån	3 711	4 556	2 678	141
3627 a konto avdrag særfordelte lån	42 048	40 721	43 208	7 516
3630 Dugnadsbidrag	14 892	-9 232	18 768	55 200
3645 Inntekter parkering i garasje	16 440	15 708	16 500	17 015
Sum	**2 844 324**	**2 549 412**	**2 665 958**	**3 138 806**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	13 473	13 624	15 000	14 000
Forretningsførerhonorar	70 194	69 156	72 000	73 400
Annen regnskapsførsel	27 405	18 093	25 900	25 000
Sum	**111 072**	**100 873**	**112 900**	**112 400**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	190 000	170 000	170 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	26 790	23 970	23 970	28 200
Sum	**216 790**	**193 970**	**193 970**	**255 800**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 808 092	138 921	300 000	1 100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	149 453	31 840	0	45 000
6620 Vedlikehold uteområde	2 533	97 580	0	60 000
6640 Periodisk vedlikehold	8 929	8 885	9 100	9 100
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	21 647	2 725	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	20 000
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	**3 990 654**	**289 951**	**309 100**	**1 234 100**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	0	2 500	0	0
6330 Vaktmestertjenester	90 778	102 188	120 000	91 300
6360 Renhold	112 353	109 715	110 000	117 950
6395 Sommer- og vinterkostnader	78 104	74 403	52 000	75 500
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	25 356	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	0	20 000	0
6790 Annen fremmed tjeneste	0	33 031	0	0
Sum	**306 590**	**321 836**	**302 000**	**284 750**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	0	0	0	7 500
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 808	5 000	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	506	2 188	0	0
7320 Hjemmeside	385	0	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	2 900	3 500
7430 Gaver - ikke fradrag	475	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 000	6 115	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 994	5 560	6 000	5 000
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	535	1 293	3 000	1 500
7790 Andre driftskostnader	34 494	17 737	20 000	25 000
Sum	**48 490**	**37 601**	**36 900**	**42 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	47 927	13 154	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 364	0	0	0
Sum	**49 291**	**13 154**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr. 8398.71.99345	74 252	148 969	164 066	0
8143 Lånenr. 8398.72.02680	3 181	5 018	2 678	141
8144 Lånenr 8398.72.40930	249 437	0	0	499 829
8159 Andre rentekostnader	610	0	0	0
Sum	**327 480**	**153 987**	**166 744**	**499 970**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-14 171	-12 444	0	0
Sum	**-14 171**	**-12 444**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**430 421**	**273 105**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-3 321 450	225 810
Opptak av langsiktig lån	7 260 000	0
Avdrag langsiktig lån	-2 419 654	-68 497
B. Årets endring i disponible midler	**1 518 896**	**157 316**
C. Disponible midler 31.12	**1 949 317**	**430 421**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	173 692	144 557
1749 Forskuddsbetalte kostnader	38 399	40 804
Sum	**212 091**	**185 361**

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr 50 700 bundet skattetrekksmidler.

Note 14 - 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 15 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån 8398.71.99345, samt opplåning til rehabilitering av rør.		
Lånenummer:	**83987240930**	**83987202680**	**83987199345**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	2021
Rentesats:	7.10 %	7.60 %	7.60 %
Beregnet innfridd:	30.09.2053	28.02.2025	07.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	7 260 000	150 281	2 552 598
Lånesaldo 01.01:	0	50 722	2 277 088
Avdrag i perioden:	93 308	43 212	2 277 088
Opptak i perioden:	7 260 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**7 166 692**	**7 510**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	6 708 165	0	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987202680	1	1 695	1 695
	2	1 135	2 270
	1	1 121	1 121
	1	1 083	1 083
	1	713	713
	1	628	628
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987240930	8	230 051	1 840 408
	4	178 451	713 804
	4	172 001	688 004
	8	154 084	1 232 672
	6	151 934	911 604
	6	146 917	881 502
	4	96 750	387 000
	6	85 284	511 704

Resultat og balanse med noter for Sameiet Valle Gård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Valle Gård

Styreleder	Arne Johan Myren (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Wenche Lid (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Cathrine Maske (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Hanna Flood (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Julia Helena Ferraresi (sign.)	25.03.2025

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Valle Gård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Valle Gård.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3PL0U-EE0V6-4645P-ZW24M-J71SM-JNKHC

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3PL0U-EE0V6-4645P-ZW24M-J71SM-JNKHC

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."

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-14 18:33:41 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3PL0U-EE0V6-4645P-ZW24M-J71SM-JNKHC

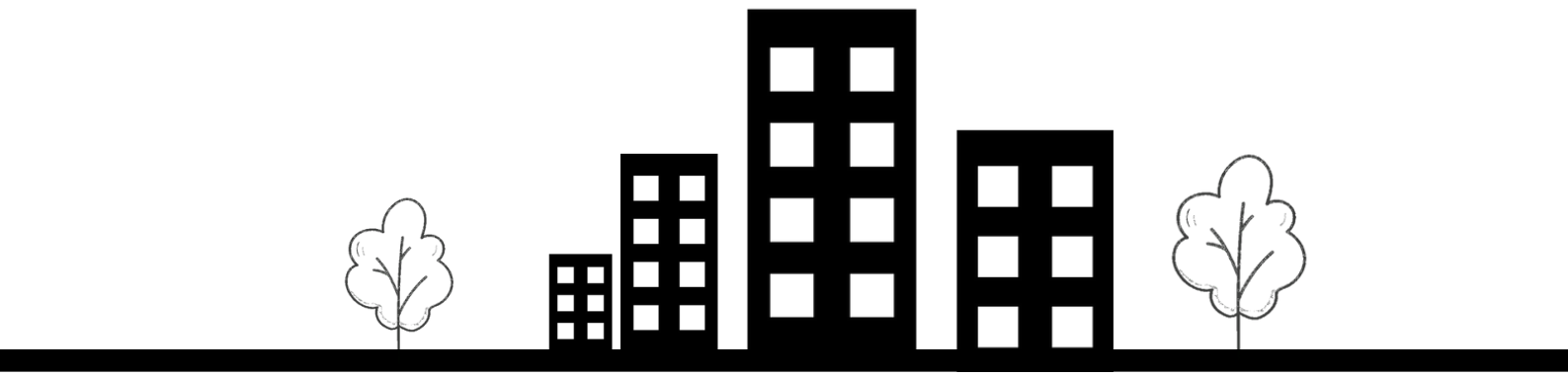
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VEDLEGG



N O T A T

Til: Sameiet Valle Gård
Ved: Tor Hojem

Fra: Advokat Paal Haugaard og advokatfullmektig Mads Langeland
pih@binghodneland.no og mla@binghodneland.no
Dato: 19.10.2020

Vår ref.: 26739-501
Ansvarlig partner: Paal Haugaard

VURDERING GARASJEPLASSENE

Styret i Sameiet Valle Gård («**Sameiet**») har henvendt seg til oss og bedt om vår bistand med en vurdering av den rettslige organiseringen av garasjeplassene i Sameiet.

1. INNLEDNING

Sameiet har 10 garasjeplasser som har fulgt visse seksjoner siden Sameiet ble stiftet i henhold til den tinglyste fordelingslisten i seksjoneringsbegjæringen av 1974. Underveis har enkelte garasjeplasser blitt overdratt til eiere av andre seksjoner. Av de opplysninger vi har mottatt, har aldri Sameiet engasjert seg ved omsetning av garasjeplassene. Bruk og omsetning har vært overlatt til de med «eierskap» til plassene. Styret er kjent med at garasjeplassenes rettslig status er uklar. Av hensyn til føre-var-prinsippet ønskes det dermed å få vurdert hvilken rettslig organisering som vil forhindre potensielle tvister om plassene i fremtiden.

2. BAKGRUNN

Den første eierseksjonsloven trådte i kraft i april i 1983 («**83-loven**»). Loven var en nyvinning som kodifiserte en utstrakt praksis av seksjonering på ulovfestet grunnlag. Da loven tok til å gjelde fantes ikke det rettslige konseptet hoveddel og tilleggsdel. En slik todeling kom først med eierseksjonsloven av 1997 («**97-loven**»). Av den grunn var 83-lovens seksjoneringsbegrensninger absolutt, jf. § 6 som sa:
Grunn, garasjer, parkeringsplasser, boder, rom til felles bruk o.l. kan ikke skilles ut som egne seksjoner eller utgjøre en del av en seksjon. Likevel kan garasjeanlegg skilles ut som egen seksjon.

Forbudet mot å gjøre eksempelvis garasjeplasser til en del av boligseksjonen, ble avviklet med ikrafttredelsen av 97-loven. Tilleggsdeler ble fra da tillatt, slik at eksempelvis en boligseksjon (hoveddel) kunne ha en garasjeplass som del av seksjonen (tilleggsdel). I et eksisterende eierseksjonssameie krevde en slik tilknytning reseksjonering, idet garasjeplassen gikk fra å være del av et fellesareal til å bli en del av seksjonen.

For flere eierseksjonssameier som ble stiftet før 83-loven gjaldt, har seksjoneringsbegjæringens fordelingsliste tilknyttet garasjeplassene til visse seksjoner. Disse garasjeplassene befinner seg i en rettslig gråsone. Av seksjoneringsbegjæringen er det klart at plassene er tiltenkt å tilhøre visse seksjoner. Samtidig ble seksjoneringen foretatt på et tidspunkt da tilleggsdel som rettslig konsept ikke eksisterte. Garasjeplassene er med dette å forstå som en slags eksisterende utinglyst rettighet på seksjonen.

Problemstillingen er ikke ukjent for Kartverket, og de har følgelig valgt en praksis som i stor grad åpner for å kunne reseksjonere garasjeplasser som tilleggsdeler i tråd med fordelingslisten.

3. RETTSLIG ORGANISERING

3.1 Eksklusiv bruksrett

Sameiet kan velge å vedtektsfeste eneretter til garasjeplassene, med en maksimal sammenhengende bruksrett på 30 år fra inngangen av 2018. Garasjeplassene omgjøres i realiteten da til et fellesareal, men bruken er forbeholdt seksjonen med bruksretten. En slik løsning fremstår i nærværende tilfelle som lite hensiktsmessig. Garasjeplassene har som nevnt siden stiftelsen vært tilknyttet visse seksjoner. For garasjeplasseierne vil forslaget trolig fremstå som svært urimelig, idet plassene endrer karakter fra en form for tilleggsdel til midlertidig bruksrett. Vi fraråder følgelig denne løsningen.

3.2 Omdanne garasjeplassene til én næringsseksjon

Det er i teorien mulig å gjøre garasjen til én næringsseksjon, hvor hver garasjeplasseier eier en andel av seksjonen. Som følge av at det er 10 eiere på én seksjon, vil de sammen utgjøre et tingsrettslig sameie som reguleres av sameigelova. Forsvarlig forvaltning av det tingsrettslige sameiet vil kreve opprettelse av egne vedtekter som regulerer partenes rettigheter og forpliktelser. Videre må det tas stilling til hvilke rettigheter og forpliktelser næringsseksjonen har mot resten av Sameiet. Vi fraråder en slik fremgangsmåte, idet løsningen vil komplisere hverdagen for både garasjeplasseierne og Sameiet.

3.3 Reseksjonere garasjeplassene som tilleggsdeler

Garasjeplasseierne kan enkeltvis eller kollektivt reseksjonere sine garasjeplasser som tilleggsdeler til sine seksjoner. At garasjeplassene omgjøres til tilleggsdeler harmonerer videre med tilknytnings-tanken mellom plass og seksjon som forelå allerede ved stiftelsen av Sameiet. Vi anbefaler styret å forfølge denne løsningen og vil i det følgende redegjøre for de ulike aspekter ved en reseksjonering.

4. Å TINGLYSE EN UTINGLYST TILLEGGSDEL

4.1 Fordeler

Ved å omgjøre garasjeplassenes rettslig organisering til tinglyste tilleggsdeler vil garasjeplassene ikke lenger befinne seg i en rettslig uklar posisjon. Hver garasjeplass vil være en tinglyst del av en seksjon, slik at det ikke vil herske noe tvil om eierskapet. Videre vil den tinglyste tilleggsdelen automatisk følge med i overdragelse av seksjonens hoveddel (leiligheten). Slik sett slipper meglere å tenke på en separat overskjøting av andel i en næringsseksjon.

Som følge av at garasjeplassen utgjør en del av seksjonen, vil den ikke uten videre være fritt omsettelig. Av hensyn til å unngå eventuelle misforståelser anbefales styret like fullt å foreslå en vedtektsbestemmelse som forhindrer adgangen til å selge garasjeplassene til utenforstående. Med mindre annet fremgår av vedtektene vil eier av garasjeplass fremdeles kunne leie ut plassen til eksterne personer.

4.2 Faktiske forhold

Deler av Sameiets fellesareal består i dag av 10 garasjeplasser som etter den tinglyste fordelingslisten er tilknyttet 10 ulike seksjoner. Som nevnt ovenfor er dette en lite gunstig situasjon. Fordelingslisten er som følger:

Fordelingslisten i seksjoneringsbegjæring av 1974	
Seksjonsnummer	Garasjeplassnummer
1	2
7	5

8	10
14	9
18	3
21	7
27	6
28	1
30	8
35	4

Dersom garasjeplassene hadde fremdeles tilhørt de samme seksjonene, så kunne en reseksjonering av eiendommen vært foretatt uten å involvere andre aktører. I nærværende er dette ikke tilfellet. Av de opplysninger vi har mottatt foreligger det en rekke avvik mellom eiere av garasjeplassen i dag og historiske hjemmelshavere. Avvikene er markert i lyserødt. Listen er som følger:

Avviksliste		
Seksjonsnummer	Garasjeplassnummer	Avvik
1	2	Snr. 1 har ifølge objekt-oppstillingen to garasjeplasser. Uvisst hvilken plass seksjonen har ervervet.
7	5	Snr. 7 fremgår ikke av objekt-oppstilling. Trolig skjedd et eierskifte av garasjeplassen.
8	10	Snr. 8 fremgår ikke av objekt-oppstilling. Tinglyst eierskifte til snr. 22.
14	9	Snr. 14 har ifølge objekt-oppstillingen garasjeplass. Intet avvik virker å foreligge.
18	3	Snr. 18 fremgår ikke av objekt-oppstilling. Trolig skjedd et eierskifte av garasjeplassen.
21	7	Snr. 21 har ifølge objekt-oppstillingen garasjeplass. Intet avvik virker å foreligge.
27	6	Tidligere eier av snr. 27 disponerer plassen. For øvrig foreligger det intet avvik mot Sameiet.
28	1	Snr. 28 har ifølge objekt-oppstillingen to garasjeplasser.

		Uvisst hvilken plass seksjonen har ervervet.
30	8	Snr. 30 fremgår ikke av objekt-oppstilling. Trolig skjedd et eierskifte av garasjeplassen.
35	4	Snr. 35 fremgår ikke av objekt-oppstilling. Trolig skjedd et eierskifte av garasjeplassen.

4.3 Rettslige forhold

For å kunne tinglyse garasjeplassene som tilleggsdeler til seksjonene etter objekt-oppstillingen må eiendommen reseksjoneres. Det skyldes at garasjeplassene må formelt gjøres om fra deler av fellesareal til tinglyste tilleggsdeler.

Hverken nåværende eller tidligere eierseksjonslover, har (hatt) en bestemmelse som direkte regulerer en slik fremgangsmåte. Reseksjonering må følgelig skje i tråd med eierseksjonsloven (esl.) § 21 som gjelder reseksjonering i andre tilfeller.
Etter første ledd er det styret som skal fremsette reseksjoneringssøknaden til Plan- og bygningsetaten (PBE). I praksis betyr dette at styret skal signere på søknaden, men selve arbeidet med utforming og oppfølgingen kan overlates til andre.

4.3.1 Hjemmelshavere

Reseksjoneringssøknaden skal gjøres i tråd med vilkårene etter esl. § 7, samt kapittel 3. Det innebærer at samtykke må innhentes fra:

1. dagens eiere av garasjeplassene som skal delta i reseksjoneringen, og
2. dagens hjemmelshavere av de seksjonene som etter fordelingslisten hadde garasjeplass

Årsaken til dette er fordelingslisten som gir Kartverket grunnlag til å kunne tinglyse tilleggsdelen uten at resten av sameiet involveres mht. signering. I praksis må hjemmelshavere av snr. 1, 7, 8 14, 18, 21, 27, 28, 30 og 35 i utgangspunktet samtykke til reseksjoneringen.

Det er uklart hvorvidt hjemmelshaverne av snr. 8 må samtykke, grunnet den tinglyste avtalen til snr. 22. Før reseksjoneringssøknad sendes inn til PBE anbefales det å undersøke dette forholdet med Kartverket.

Etter vårt syn har tidligere seksjonseier Gard Aleksander Bjørnstad ikke krav på en garasjeplass i Sameiet. Garasjeplassen utgjør som nevnt en utinglyst tilleggsdel som er tilknyttet snr. 27 etter fordelingslisten. Plassen kan følgelig reseksjoneres som tilleggsdel til snr. 27 uten Bjørnstads samtykke. Selve bruken av garasjeplassen står imidlertid nåværende og tidligere eier av seksjonen fritt til å avtale seg imellom. Det er et privatrettslig forhold, og angår dermed ikke Sameiet som sådan.

4.3.2 Panthavere

I tillegg til samtykke fra hjemmelshaverne, kan reseksjoneringen bare skje dersom samtykke er gitt fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder, jf. esl. § 21 tredje ledd. Panthavere er som regel den finansielle institusjon som har pant i seksjonen. Bestemmelsen kommer til anvendelse for panthavere med pant i seksjonen som blir direkte berørt av reseksjoneringen. I vårt tilfelle vil en reseksjonering medføre at fordelingslistens tilknytning mellom plass og seksjon blir brutt. Kartverket anser et slik brudd som en reduksjon av seksjonens rettigheter, og krever følgelig samtykke fra panthaver.

4.4 Anbefalt fremgangsmåte

4.4.1 Klarlegging av faktum

I den grad slik informasjon ikke allerede foreligger, oppfordres styret til å identifisere garasjeplassenes nummer sammenholdt med fordelingslisten.

4.4.2 Utsendelse av informasjon til garasjeplasseierne

Såfremt styret ikke allerede har vært i kontakt med dagens garasjeplasseiere, anbefales det at et informasjonsbrev sendes ut. I brevet kan bakgrunnen for foreslått reseksjonering fremgå, samt en kort oppsummering av forventet fremdrift og fremgangsmåte. Brevet kan videre belyse stipulerte kostnader, herunder gebyrer, honorar og eventuell dokumentavgift, med nødvendige forbehold. Avslutningsvis kan brevet oppfordre garasjeplasseierne til å informere styret om villigheten til å delta i en kollektiv reseksjonering. En kollektiv reseksjonering vil være kostnadsbesparende for samtlige garasjeplasseiere, enn individuelle reseksjoneringer.

4.4.3 Avholdelse av årsmøte

Reseksjoneringen vil formelt stadfeste garasjeplassene som tinglyste tilleggsdeler. Selv om Kartverket åpner for å tillate slik reseksjonering, så anbefales det like fullt å innhente godkjenning fra årsmøtet. Gjøres ikke dette, kan Kartverket anse styrets signeringskompetanse som utilstrekkelig og dermed nekte tinglysningen. Årsmøtebehandling vil uansett være rette forum for vedtektsendringer mht. garasjeplasseiernes råderett jf. punkt 4.1 tredje ledd. Avslutningsvis kan årsmøtet oppfordres til å vedta reseksjonering såfremt samtlige kostnader forbundet med reseksjoneringen dekkes av deltagerne i reseksjoneringen.

4.4.4 Møte med garasjeplasseierne og evt. signering

Forutsatt at årsmøtevedtak er på plass og et tilstrekkelig antall garasjeplasseiere fremdeles ønsker å reseksjonere, oppfordres styret til å innkalle til et beboermøte forbeholdt garasjeplasseierne. På møtet kan spørsmålet om reseksjonering bli gjenstand for debatt, og eventuelle motforestillinger om reseksjonering kan luftes. Erfaringsmessig vil dette neppe være tilfelle, da de fleste er interessert i å helgardere sine rettigheter. Møtet kan videre ha til hensikt å belyse i nærmere grad kostnader, skattebetraktninger og tidsestimat forbundet med en reseksjonering.

Såfremt et tilstrekkelig antall fremdeles er interessert i reseksjonere, kan disse allerede under møtet signere på reseksjoneringsdokumentene. For eiere som ikke fremgår av fordelingslisten, vil samtykke måtte innhentes i etterkant fra hjemmelshaver av seksjon etter listen.

4.4.5 Utforming av reseksjoneringssøknad

Arbeid forbundet med utfylling av punktene i en reseksjoneringssøknad er mindre krevende, forutsatt at nødvendige samtykker er på plass. Det som vil ta tid er arbeidet med å innhente signerte samtykker fra hjemmelshavere og panthavere. Dette arbeidet vil kreve oppfølging, og vil trolig være det kostnadsbærende elementet.

4.4.6 Oppfølging mot PBE

Før en reseksjoneringssøknad kommer til Kartverket, gjennomgår PBE den først, for å sikre at søknaden oppfyller alle formkrav. Det er ikke uvanlig at PBE i den forbindelse krever ettersending av ytterlig dokumentasjon e.l. Såfremt det er nedlagt et grundig arbeid med reseksjoneringssøknaden, vil saksbehandlingen til PBE i det fleste tilfeller gå betydelig mer smidig. Det må likevel forventes en total saksbehandlingstid på flere måneder.

Forutsatt at saksbehandlingen er tilfredsstillende, vil Kartverket tinglyse reseksjoneringen og garasjeplassene vil med det bli tinglyste tilleggsdeler til sine respektive seksjoner.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Valle Gård torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Valle Gård

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 20 seksjoner representert, 1 representert med fullmakt, til sammen 21 stemmeberettigede fra møtets oppstart. To forlot møtet før avstemning post 4.3, en la igjen fullmakt. 20 stemmeberettigede ved denne avstemning.

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:
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Wenche Lid valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 200 000,-.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om endring av husordensregler

De siste årene har der vært en prøveordning med utvidet vasketid på søndager.
Styret mener at dette kan gjøres permanent og foreslår at punkt 35, 7 linje endres fra: "Vaskeriet kan benyttes på søn- og helligdager mellom kl 13.00 og kl.19.00." til "Vaskeriet kan benyttes på søn- og helligdager mellom kl 11.00 og kl.
19.00"

Vedtak:
Forslag / Vedtak

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4.2 Reseksjonering av garasjer

Sameiet fikk i 2020 utarbeidet en rettslig vurdering av garasjeplassene til Sameiet (se vedlegg).

I dette skrivet ble det anbefalt at garasjeplassene, enten enkeltvis eller kollektivt reseksjoneres som tilleggsdeler til sine seksjoner.

Notatet beskriver fordelene med å gjøre dette:
«Ved å omgjøre garasjeplassenes rettslig organisering til tinglyste tilleggsdeler vil garasjeplassene ikke lenger befinne seg i en rettslig uklar posisjon. Hver garasjeplass vil være en tinglyst del av en seksjon, slik at det ikke vil herske noe tvil om eierskapet. Videre vil den tinglyste tilleggsdelen automatisk følge med i overdragelse av seksjonens hoveddel (leiligheten). Slik sett slipper meglere å tenke på en separat overskjøting av andel i en næringsseksjon. Som følge av at garasjeplassen utgjør en del av seksjonen, vil den ikke uten videre være fritt omsettelig. Av hensyn til å unngå eventuelle misforståelser anbefales styret like fullt å foreslå en vedtektsbestemmelse som forhindrer adgangen til å selge garasjeplassene til utenforstående. Med mindre annet fremgår av vedtektene vil eier av garasjeplass fremdeles kunne leie ut plassen til eksterne personer.»

For å kunne gjennomføre dette må vi ha samtykke fra hjemmelshavere (både dagens eiere og de som etter fordelingslisten hadde garasjeplass), panthavere og årsmøte.

Vedtak:
Forslag / Vedtak

Tre stemte mot, de øvrige stemte for. Forslaget ble vedtatt.

4.3 Endring av vedtekter § 4

Sameiets vedtekter § 4 lyder som følger:

> "§ 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. "

Styret foreslår at vedtektene endres som følger

> "§ 4 Garasjeplasser
>
> (Sameiet har 10 parkeringsplasser i garasjebygningen. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdel til følgende seksjoner:
>
> - ◦ Plass 1 – Seksjon 13
>   ◦ Plass 2- Seksjon 14
>   ◦ Plass 3 - Seksjon 21
>   ◦ Plass 4 - Eier er ikke seksjoneier
>   ◦ Plass 5 - Seksjon 20
>   ◦ Plass 6 - Seksjon 28
>   ◦ Plass 7 - Seksjon 1
>   ◦ Plass 8 - Seksjon 1
>   ◦ Plass 9 - Seksjon 22
>   ◦ Plass 10 - Seksjon 31
>
> Ved internt salg av parkeringsplass mellom seksjonseiere, skal plassen reseksjoneres til riktig seksjon. Kostnad til reseksjonering dekkes av kjøper av plassen og gjøres via sameiets styre.

Seksjonseier kan holdes ansvarlig ved skade som inntreffer.

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

Endringer og tillegg til forslaget under møtet:

""Det ble foretatt justering av plasser og seksjoner under møtet slik:

Plass 1 - Seksjon 28

Plass 2 - Seksjon 1

Plass 3 - Seksjon 1

Plass 4 - Seksjon 20

Plass 5 - Seksjon 13

Plass 6 - Eier er ikke seksjonseier

Plass 7 - Seksjon 21

Plass 8 - Seksjon 31

Plass 9 - Seksjon 14

Plass 10 - Seksjon 22

Det ble vedtatt tillegg til forslaget slik:

""Garasjeplassen kan kun eies av seksjonseier i Sameiet Valle Gård."

For øvrig endring av vedtektene som foreslått.

Vedtak:
Foreslåtte vedtektsendring ble vedtatt mot tre stemmer og dermed med 2/3 flertall. Det ble forutsatt at endringen først legges inn etter reseksjonering.

4.4 Helhetlig plan for hagen og uteområdene

Forslagsstiller; Chiara Grifasi

Vi vil gjerne foreslå at en landskapsarkitekt og en økolog tar en befaring av våre felles utearealer for å kartlegge planter, trær og de forskjellige vekster og gir oss gode og faglige råd ift. drift og vedlikehold.

Slik kan vi etablere en helhetlig plan for hagen og uteområdene som hagegruppa, frivillige beboere og profesjonelle aktører kan jobbe etter i løpet av året.

Benkeforslag under møtet: Det forutsettes at eventuelle kostnader godkjennes av styret.

Vedtak:
Forslaget med tillegg av benkeforslaget ble vedtatt mot 4 stemmer.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Arne Johan Myren fortsetter som styreleder.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Cathrine Maske

Julia Helena Ferraresi

Hanna Flood

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Wenche Lid

Vedtak:
Karoline Tolo Rollag og Jan Amund Kalsnes ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Tobias Torben og Karoline Rollag

Vedtak:
Hanna Flood og Sindre Hagestande ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av nye styremedlemmer

Valgkomiteen presenter kandidater på årsmøtet.

Vedtak:
Valgkomiteens forslag ble vedtatt med akklamasjon.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:28

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Arne Johan Myren
Styremedlem, Wenche Lid, 1 år igjen
Styremedlem, Karoline Tolo Rollag for 2 år
Styremedlem, Jan Amund Kalsnes for 2 år
Varamedlem, Hanna Flood for 1 år
Varamedlem, Sindre Hagestande for 1 år

Protokoll for Sameiet Valle Gård

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Wenche Lid (sign.)	09.05.2025

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

2.1 Gårdsplass, hage, lekeplass, m.m. må ikke belemres med uvedkommende ting, og skal til enhver tid holdes ryddig og rent.

2.2. Søppelkassene 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 søpperkasser, 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. Teppebanking 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 garasjeanlegget 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.

3.4. 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.

3.5. Vaskeliste skal føres ordentlig, og ingen må føre seg på listen mer enn to uker i forveien. Hver leilighet kan maksitnalt 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

3.6. Oppdages veggdyr eller andre skadeinnsekter 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.

Ul•

For øvrig henvises til vedtekter for Sameiet Valle Gård.

****

V E D T E K T E R

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 eierskiftegebyr[1].

(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, varmepumper, 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 beplanting, 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 brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 seksjonseiernes 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III ☎ 41 72 00

KOPI

Oslo, den

4. mars 1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Ullevålsveien 50
Arbeidets art

Journalnr.
59/2151/HF
Avsluttende synsforretning

Bygningens art
Boligblokk (blokk A)

18/2-64

Byggherre
A/S Valle gård v/h.r.advokat F.A.Doksæter,
Byggemelder **ø.Slottsgt.8.Oslo.**

Arkitekt Jørgen H.Secher,Ormsbakken 2,Bekkelaget.

Murmester Henrik Vangen,Eika 245, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

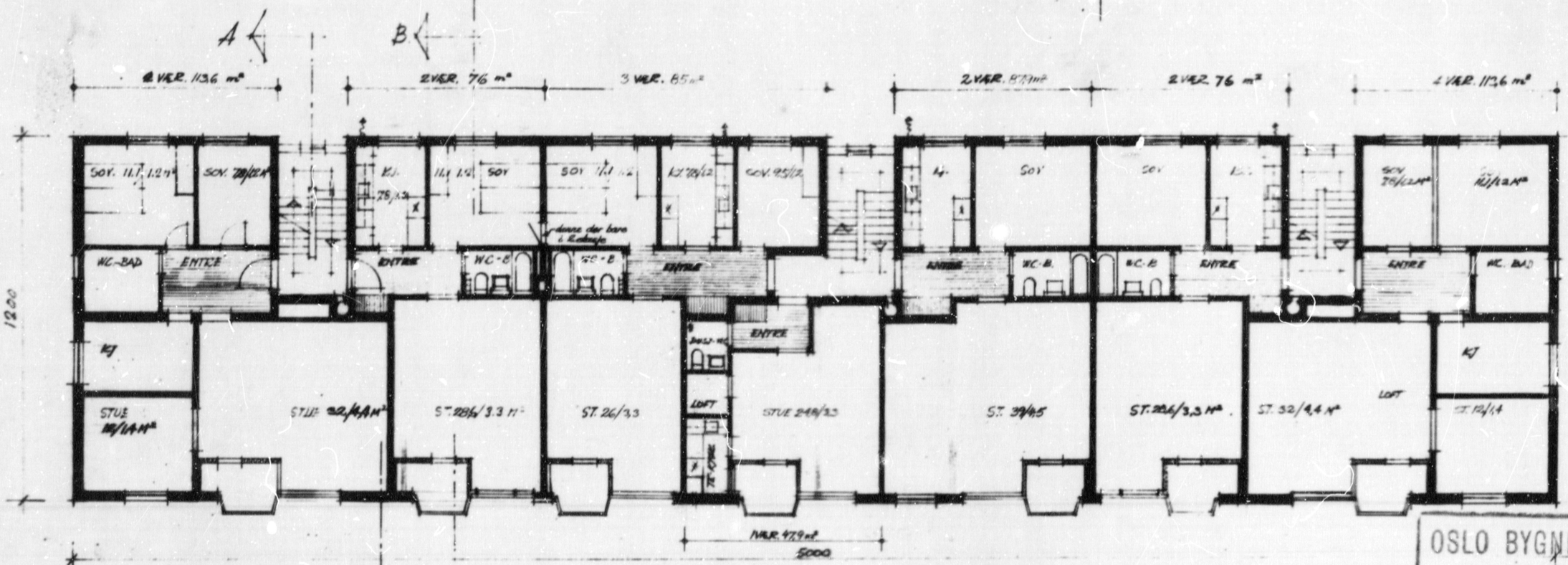
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

G.Heber **Knut Regbo**

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. 8. A. 673/62. —



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 FEB 1962

(5.)
8.

AJOURFØRT 8.1.1962.
MOTT. ENDR. MELL. 5. OG 6. ETG. / VEGG VED TRAPPE FRA 1. TIL 2. ETG.
REV. F. TILLATELSE 12.10.60.
20.6.60.
REVIDERT 2.6.60.
REVIDERT 30.6.60.

VALLE GÅRD – BLOKK A
PLAN AV KJELLER, 1., 2., 3. OG 4. ETASJE
MÅLESTOKK 1:100 30. JUNI 1959.

Arkitekt Jørgen M. Secher
Ormøybakken 2, Oslo - Tlf. 08 91 84

113/59.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Omkledning av fasader

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vallegata 12 Bl. A		**78/1476**

Byggherre

**Boligsameiet Valle Gård v/
adv. Chr.N.Sibbern Auksjon,
Eiendom & Finansavd. A/S,
Sandakerveien 74,

Oslo 4.**

Ansvarshavende

**Bjørn Fiske,
Kjeppestadveien 14,

1400 Ski.**

Dato **PMB/TL**

8.november 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Gjelder:

Arbeidet utført	Matr.nr.	Lnr.
Ullevålsveien 50		82/774/HF.

Byggherre

A/S Valle Gård,
v/h.r.advokat F.A.Dolmøter,
Ø.Slotts gt.8,

Oslo 1.

Ansvarshavende

Murmester Henrik Vangen,
Postboks 245,

Oslo.

Dato

13.februar 1964.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

597100 597200 597300

6645000 6644900 6644800

Idioten

Byggeområde for boliger
U.0,3-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87

Byggeområde for boliger
U.0,7-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87

Byggeområde for boliger
U.0,3-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87

Byggeområde for boliger
U.maks.1,0.Maks.4et.
S-2837,15.1.86.
Se reg.best.

Byggeområde for boliger
U.0,3 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.S-2937,1.10.87

Tomt for bygning
med almennyttig formål
(private institusjoner etc.)
U.0,3 - 1,5
S-2255,28.7.77

Byggeområde for boliger
U.0,3 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.S-2937,1.10.87

Byggeområde for boliger
U.maks.1,0.Maks.4et.
S-2837,15.1.86.
Se reg.best.

Spesialområde-bevaring/bolig
S-2837,15.1.86
Se reg.best.

Byggeområde for boliger S-4436

Fortau S-4436, 13.5.09

S-4436

OFF. ETTERSYN
29.4 - 10.6.24
VAR REF: 20220407

S-171GO,4.6.42.N.B.I

Anton Schjøths gate
Pavels' gate
von der Lippes gate
Vallegata
Cathrinke Guldbergs vei

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

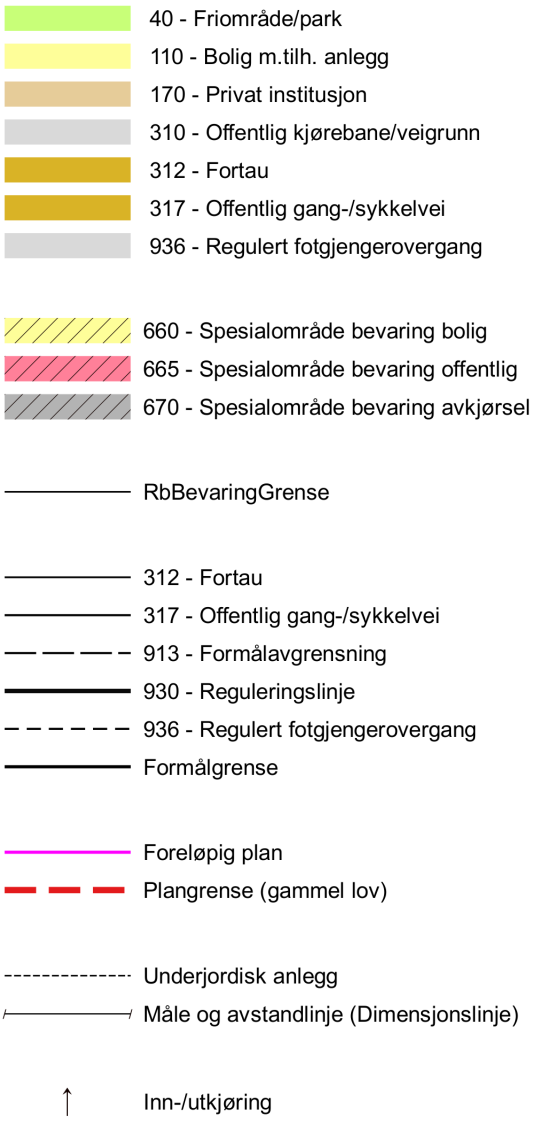
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

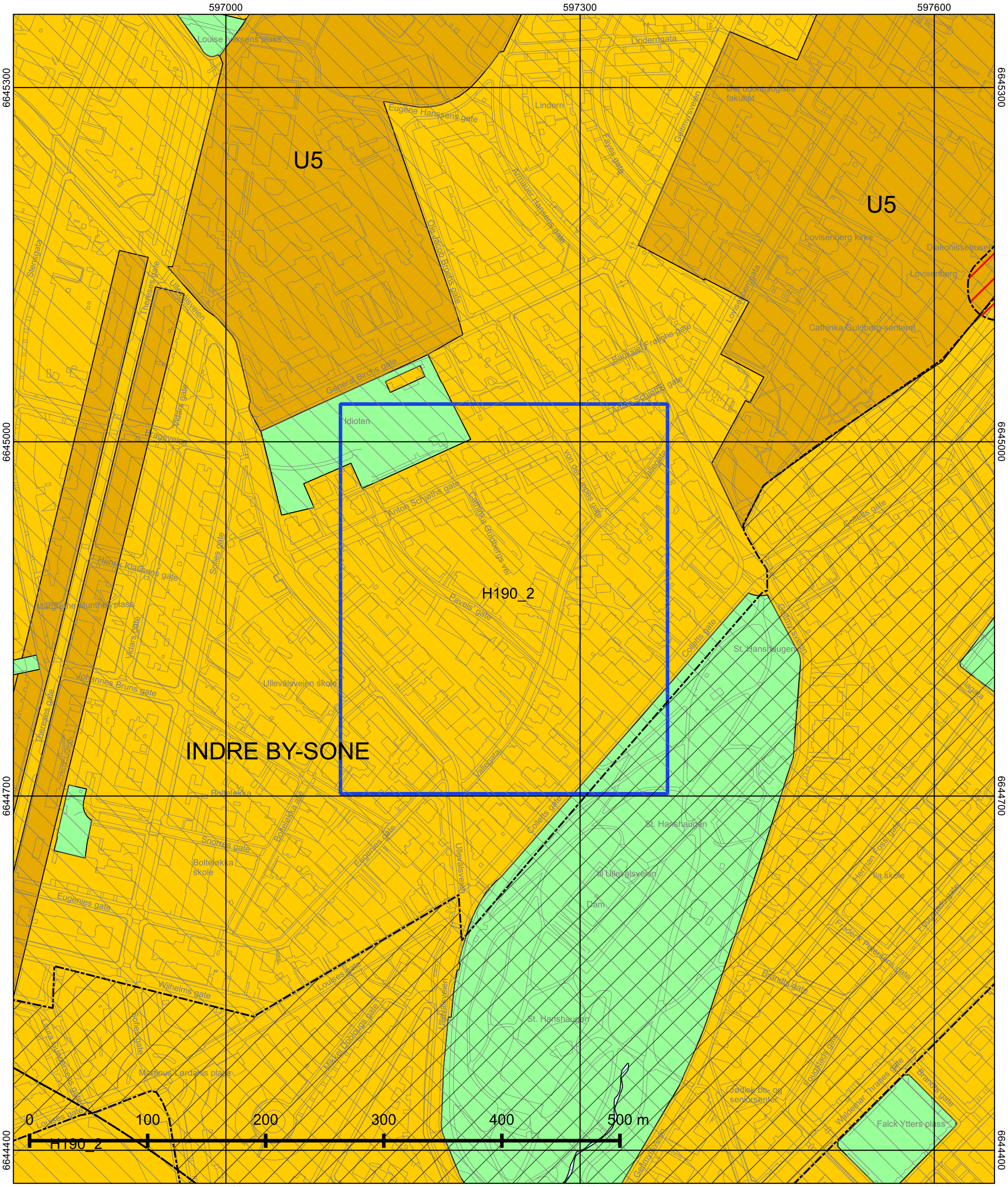
PlottID/Best.nr: 155200/ 86529451
Adresse: Vallegata 12
Gnr/Bnr: 217/394
Deres ref.:
Kommentar:

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155200/86529451
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
VALLEGATA 12B

Dato: 26.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529451
9087859

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 394

Vi viser til bestilling av 20260326 for VALLEGATA 12B.

GNR. 217 BNR. 394

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.05.1843.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

5675 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

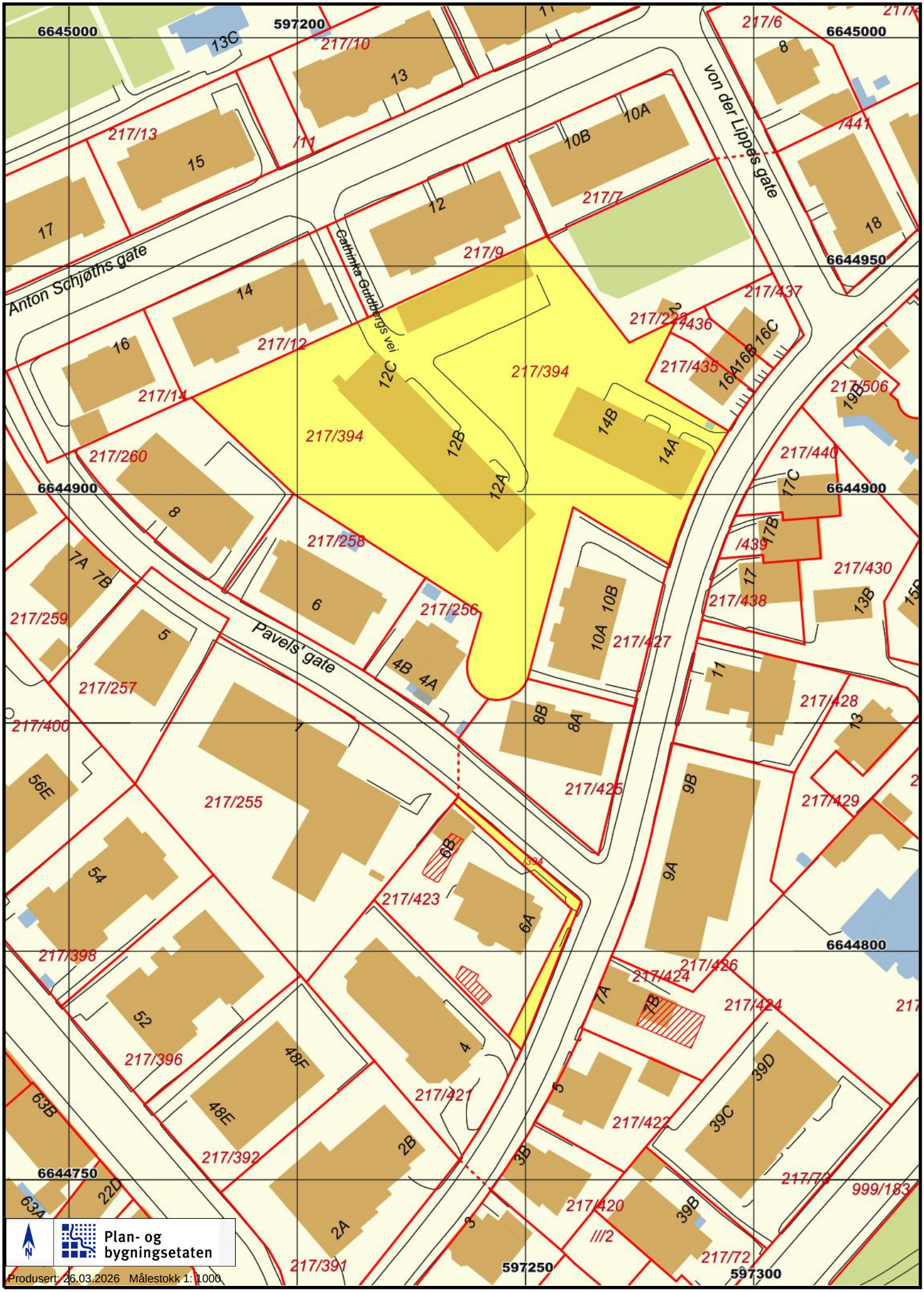
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 26.03.2026 Målestokk 1: 1000



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.