NORDVIK

Vallegata 12B

1 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vallegata 12B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Vedlegg
59	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.06.2026

Nøkkelinformasjon



Skap drømmehjemmet fra bunnen av – potensial for 3–4 roms, solrik balkong og vakre grøntområder! Alt inkl. i felleskost

Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**192 960,-**
Totalpris	**7 868 651,-**
Fellesgjeld	**175 691,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 471,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Vallegata 12B!

En romslig leilighet med muligheten til å skape ditt drømmehjem! Leiligheten byr på en romslig stue, separat kjøkken, ett soverom og bad. Leiligheten kan gjøres om til 4-roms om ønskelig ved å flytte kjøkken og etablere nytt soverom i stuen. Boligen ligger i en stille blindgate, på det idylliske og meget populære boligområde Valleløkka på St. Hanshaugen i Oslo.

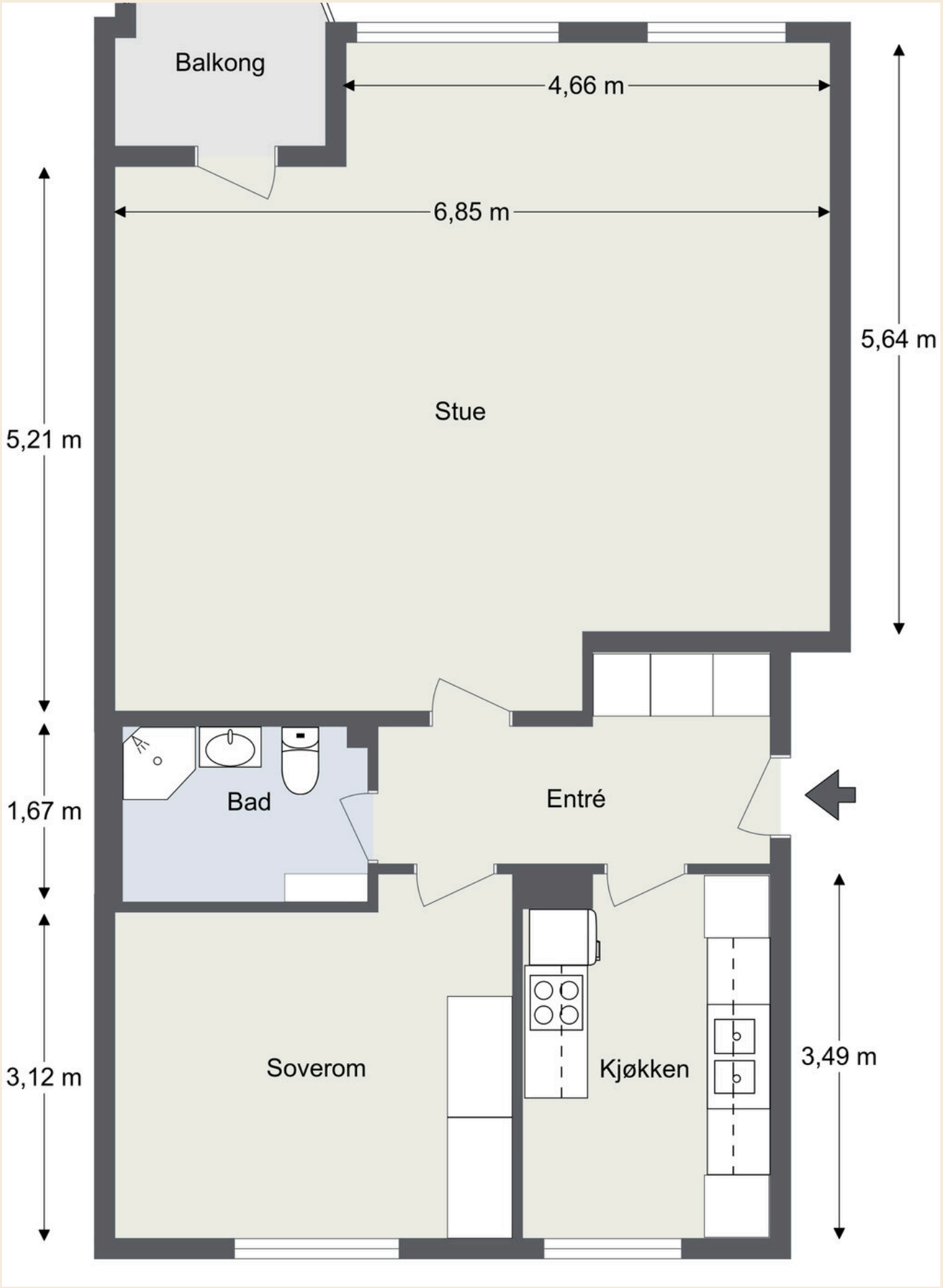
Attraktiv beliggenhet med kort vei til flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter. Området byr på hyggelige turmuligheter, samtidig som du har et godt utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud i nærområdet.

Høydepunkter:

- Oppussingsobjekt
- Balkong på 3 kvm
- Vinduer fra 2007
- VV/Fyring og internett inkl. i felleskost.
- I nærhet til "alt" du trenger

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 75 kvm



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0246/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vallegata 12B, 0454 OSLO
Gnr 217, bnr 394, snr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ingunn Asla

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
175 691,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 675 691,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
191 870,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
192 960,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
205 960,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 868 651,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 881 651,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 72 kvm.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, separat kjøkken, et soverom og bad.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 3,35 kvm og ett skap på 0,45 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Romslig entré som fungerer som et naturlig midtpunkt i boligen. Entréen gir adkomst til alle rom i leiligheten, og har god plass til oppbevaring i flere garderobeskap.

Stue:
Stor stue med god plass til flere møbleringssoner. Rommet er lett å innrede og har plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Boligen har

et godt potensial for ombygging. Ved å flytte kjøkkenet inn i stuen kan det etableres en 3-roms planløsning. Det er også mulighet for å sette opp et ekstra soverom i stuen for dem som ønsker en 4-roms løsning. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong med flott utsyn og plass til utemøbler. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir gode muligheter til å nyte omgivelsene.

Kjøkken:
Separat kjøkken med original, malt innredning. Kjøkkenet er utstyrt med dobbelkum med ettgreps blandebatteri, laminert benkeplate og kullfiltervifte over komfyr. Det er også plass til en mindre sittegruppe.

Soverom:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Rommet har også gode oppbevaringsmuligheter med plass til flere garderobeskap.

Bad:
Eldre, flislagt bad utstyrt med WC, dusjkabinett og servant med ettgreps blandebatteri i baderomsinnredning. Det foreligger pålegg om at sluk på badet må byttes innen to år.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside byttet badekar til dusjkabinett og nytt toalett i 2021. Naboen over har i april/mai 2026 byttet sluk hos seg, og tatt hull i taket som er støpt, sparklet og nymalt, så taket på badet er veldig bra, men resten er eldre.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei.
- Eventuell kommentar: nei, alt er eldre, og det er påbudt å bytte sluk ved oppussing (frist utløper om 1-2 år).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei.
- Eventuell kommentar: tviler, siden badet er fra før 1984.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden ble tatt for 2007-2008, vinduene ble også byttet dette året, men ikke verandadøren. Alt ble naturligvis gjort av fagfolk, men vi husker ikke firmaet. Blir antagelig et malingstrøk om 1-2 år igjen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ja, og alt av skjemaer er i sikringsskapet utenfor leiligheten, det ble gjort noe senhøst 2025, men også oppgradering til automatsikringer for noen år siden.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei.
- Eventuell kommentar: ingen kontroll inne i leiligheten som hun husker, men sikringsskapet ble ordnet i fjor,

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei.
- Eventuell kommentar: flere i gatene rundt, rett rundt hjørnet i Anton Schjøths gate og Von der Lippes gate,

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: rørfornyelse i hele bygget, jeg mener det var i 2024. Vet ikke firmaet, men det kan helt sikkert innhentes i mld.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja.
- Beskriv: Oljefyr ble fjernet, bergvarme er hovedenergikilde som ble lagt inn for 6-7 år siden. Har også el-kjele som kan forsyne hvis det ikke er nok varme via bergvarmen. Ventilasjonsanlegget skal gjennom kontroll 12.mai.

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

- Nei.
- Eventuell kommentar: Nytt tak ble lagt i 2025.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Nei.
- Eventuell kommentar: har vært kontroll av skjeggkre, men ingen problem. Har rotter utenfor og kontroll på dette, men ingen inne i bygget.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Nei.
- Eventuell kommentar: påbud om bytte av sluk på badet innen 2 år.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade. Panel på balkong.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Vinduer:
Trerammer med 2-lags energiglass fra 2007. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkongdør:
- TG 2 grunnet alder på dør.
- Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Stedvis noe slitt balkong.

Overflater:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt på befaringsdagen.

Innvendige dører:
- Eldre innvendige dører får ofte problemer med å henge/subbe pga. slitte hengsler (løs skrue, behov for skiver/plugg), malingslag som binder døren, eller at treverket har svulmet (fukt) eller satt seg (husets bevegelser).

Garderobeskap:
- Skapene er noe slitte.

Kjøkken (Overflater og innredning):
- Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.

Kjøkken (Avtrekk):
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ventilasjon:
- Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Vannbåren varme:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør

tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- Originalt sluk i gulv. Må bytte sluk på badet innen 2 år ifølge selger.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Bad (Tilliggende konstruksjoner våtrom):
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående kjøleskap følger også.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 471,- pr. mnd.
Inkluderer: Dugnadsbidrag 100,-
Renter og avdrag på felles lån: 1 144,-
Internett: 493,-
Felleskostnader: 4 734,-

Punktet felleskostnader inkluderer: Varmtvann, fyring, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vedlikehold, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, revisjon, lønn, honorar, eksterne tjenester og andre driftsutgifter.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 939 452,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 757 808,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Valle Gård, orgnr. 971525126

Om sameiet
Sameiet består av 46 boligseksjoner på eiendommen gnr. 217, bnr. 394 i Oslo kommune.

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.

Følgende informasjon av vi mottatt fra styreleder i e-post (04.06.2026):
1: Er det noen planer i sameiet? Vil dette evt. påvirke felleskostnader/fellesgjeld?
Der foreligger en vedlikeholdsplan for sameiet, og det vil være nødvendig med maling av fasade i nær fremtid. Vi er i fasen med innhenting av tilbud på dette. Se hjemmesiden for øvrige vedlikehold.
2: Hva er inkludert i felleskostnader?
Forsikring, vaktmestertjenester, fellesvaskeri, varmtvann og fyring, tv/internett.
3: Er det noen tvister som vi burde ha kjennskap til?
Ja, sameiet er i tvist om en del av eiendommen. Eier av Valle Gata 6 har gjort hevd på området. Sameiet har protestert.
4: Har dere mottatt nabovarsler på at noe skjer i området?
Ja, der er nabovarsel fra Valle Gata 6, Valle gata 5 og Pavels gate 1.
5: Andre relevante ting som dere mener ny eier burde ha kunnskap om?
Der har vært observert sjeggkre og gjort bekjempende tiltak. Det er observert rotter rundt huset, Pelias er hyret til å adressere utfordringen.

Rehabilitering og større vedlikehold de siste årene:
2025 – Nye maskiner i vaskeriet i nummer 14.
2025 – Trimming av trær i bakgården
2025 – Reparasjon av takluker
2025 – Ferdigattest for fasaderehabilitering (fra 2008)
2025 – Ny takpapp
2024 - Rørfornying av soilrør. Vestfold rørfornying AS, reparasjon av takluker fra trappeløp.
2024 - Matboder merket iht. seksjonsbegjæringen 2023 - Brannsikring: Nye varslere i alle trapperom.
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

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Ingen styregodkjennelse

Informasjon om fellesgjeld
Kr 175 691,-pr. 07.05.2026

Lånenummer: 83987240930, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 329
Saldo per 07.05.2026: 7 055 886
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.09.2053)

Lånenummer: 83987240930, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 329
Saldo per 07.05.2026: 7 055 886
Andel av saldo: 175 692
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.09.2053)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 713,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 430 358,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 113 782,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
-Dyrehold er tillatt i henhold til vedtektene, så fremst det ikke er til sjenanse for andre i bygget.
-Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Se sameiets vedtekter og husordensregler vedlagt i salgsoppgaven

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det oppfordres til dugnad.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 79074915

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 664 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i en stille blindgate, på det idylliske og meget attraktive boligområde Valleløkka på St. Hanshaugen i Oslo. Valleløkkas plassering på St.Hanshaugen kan beskrives som meget god; området er både godt skjermet for trafikk og bystøy, du kan rusle til et yrende byliv den ene veien og sykle langt inn i Marka den andre.

Kort vei til blant annet Stensparken, Idioten og Parken på St. Hanshaugen. St. Hanshaugen park tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Godt brød rett i nærheten. Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000, frisør og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

St.Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Cirka 20 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også gangavstand til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Trikk nr. 11, 17, 18 & 19 og buss nr. 21 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil tar det ca. 5 min til Bogstadveien, 10 min til Oslo S, 10 min til Nydalen og 45 min til Oslo lufthavn.

Oslo Met ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger 20 minutters gange unna leiligheten. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert til 1964.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og

bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Vallegata 15 B - innsetting av balkongdør og utskifting av takvinduer
Saksnummer: 202510710

Ullevålsveien 56A - endring av bygg - utvendig - Fasade
Saksnummer : 202504344
Søknaden gjelder utskifting av vinduer på en bygård i Ullevålsveien 56 A, i bydel St. Hanshaugen. 62 vinduer skal skiftes ut med gode kopier i samme farge, dimensjoner, slagretning og materialvalg. Tiltaket berører alle fasader, men det er enkelte originale vinduer som forblir uendret etter gjennomført tiltak. Godkjente fasadetegninger viser berørte vinduer.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/217/394/19:
10.01.1895 - Dokumentnr: 992889 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1908 - Dokumentnr: 900342 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1913 - Dokumentnr: 900770 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1918 - Dokumentnr: 912557 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1918 - Dokumentnr: 912558 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1923 - Dokumentnr: 993684 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1924 - Dokumentnr: 993500 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1925 - Dokumentnr: 993617 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1930 - Dokumentnr: 902478 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1930 - Dokumentnr: 902479 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1931 - Dokumentnr: 990800 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1932 - Dokumentnr: 990801 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1960 - Dokumentnr: 515460 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1966 - Dokumentnr: 516784 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1974 - Dokumentnr: 516677 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE TGL ERVERVSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1974 - Dokumentnr: 516677 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 249/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 46 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar per stk.(Privatvisninger er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 800,-
Utlegg full boligstyling (Valgfritt) kr. 25 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 166 807,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vallegata 12B

Nabolaget Valleløkka - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
IIa 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... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.2 km
Heltberg Bislett	13 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.2 km

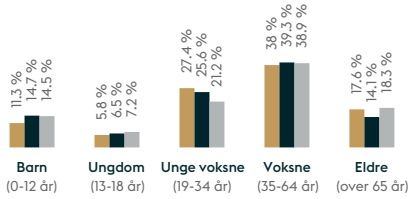
Offentlig transport

Lovisenberg Linje 37	3 min 0.3 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 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Lovisenberg Diakonale barnehag... 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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valleløkka	1 220	631
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Idioten balløkke	2 min
Ullevålsvn. spesialskole	6 min
EVO Adamstuen	4 min
The Work Out	9 min

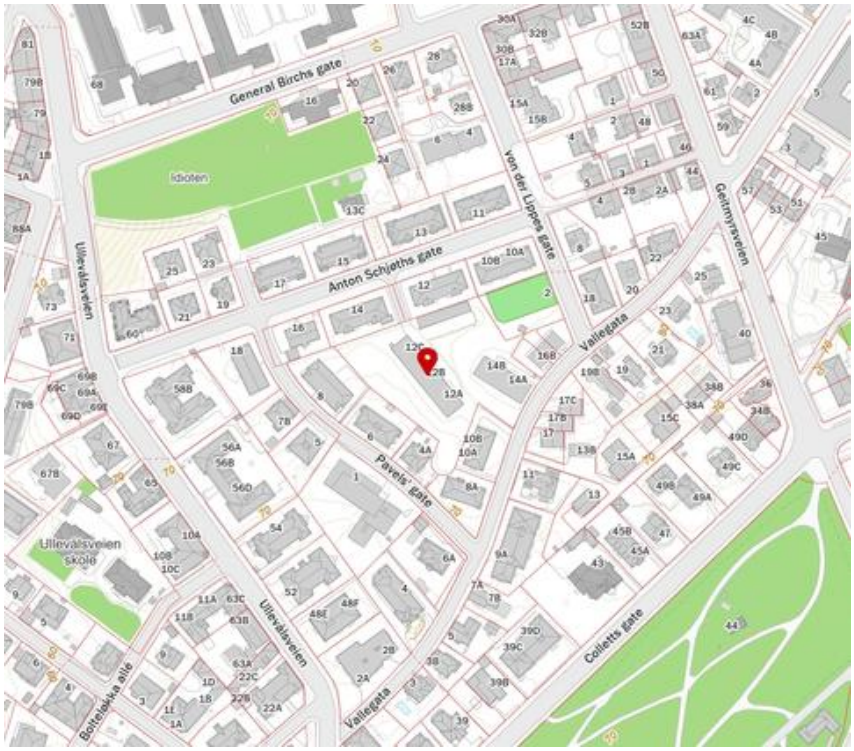
«Stille, grønt, hyggelige naboer, godt fellesskap, barnevennlig, lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Vallegata 12 B, 0454 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 394, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26253 **Eiendomsverdi ref nr:** OM8420

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Kristoffer Mjåtveit

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 19 i sameiet.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

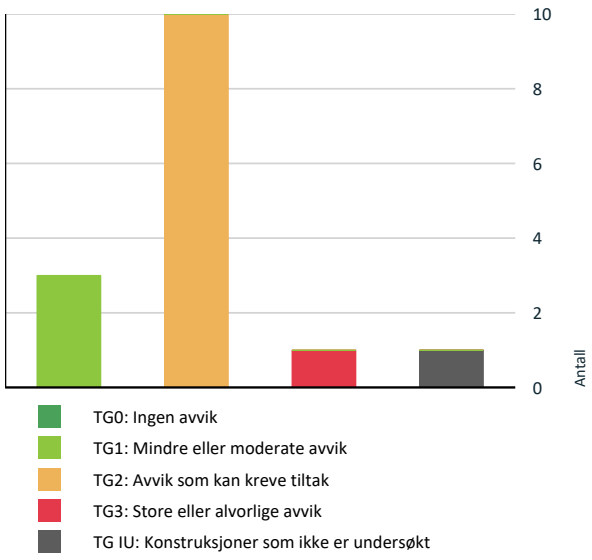
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

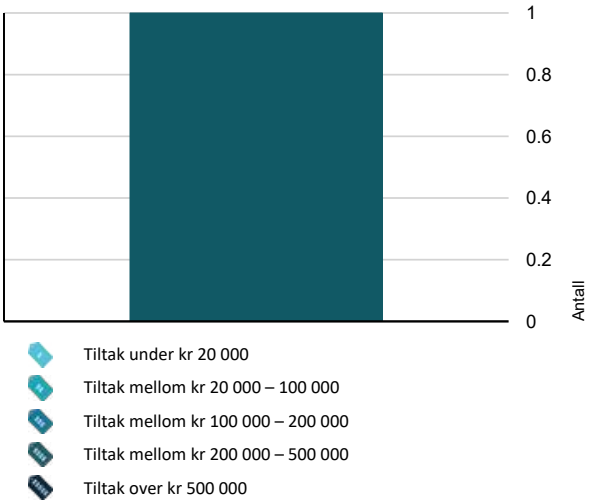
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med nøkler. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Garderobeskap**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nye inngangsdører inn til alle leiligheter Nymalt tak på badet
2025	Modernisering	Renovering av avløpsrør
2021	Modernisering	Nytt dusjkabinett og nytt toalett

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.
Panel på balkong.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2007. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Eldre balkongdør med koblet glass.
Døren er noe slitt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på dør.
Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold etter skjønn.
Unnlatt vedlikehold vil kunne forringe levetiden.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 3,19 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe slitt balkong.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
Lokale utbedringer/utskiftinger.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malt strie, strietapet og malte flater.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,4 m.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, laminerte innerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre innvendige dører får ofte problemer med å henge/subbe pga. slitte hengsler (løs skrue, behov for skiver/plugg), malingslag som binder døren, eller at treverket har svulmet (fukt) eller satt seg (husets bevegelser).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Garderobeskap

Beskrivelse

Plassbygget skap i entré og på soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skapene er noe slitte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold etter skjønn.
Unnlatt vedlikehold vil kunne forringe levetiden.



VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre flislagt bad.

Innredning på bad med WC, dusjkabinett og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Originalt sluk i gulv. Må bytte sluk på badet innen 2 år ifølge selger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Original malt innredning, dobbelkum med ettgreps blandebatteri, laminert benkeplate og kullfiltervifte over komfyr.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over komfyr. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Uvisst om tiltak lar seg utføre. Det tillates normalt ikke å føre forsert avtrekk med avtrekksvifter til felleskanaler og fasader i borettslag og sameier.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør i underskap på kjøkken.
To stoppekraner på kjøkken til kjøkken.

Bad:
Kobberrør på bad.
To stoppekraner på bad uten vridere.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer. Det bør etableres bedre stoppekraner på bad.



Bad



Kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet.
Det er gjort renovering på innvendinger avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og luker i ytterveggen. Luke til felleskanal på kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon.



Kjøkken

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
TG 2 grunnet alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

For å lukke avvik må rør og radiatorer byttes.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Bruk av ikke jordede kontakter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

   Det ligger noe papirer i skapet på gangen på arbeider som er gjort i 2025.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/
-Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	72			72	3
Kjeller		3		3	
SUM	**72**	**3**			**3**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 3,35 m2 og ett skap på 0,45 m2,

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	394		19	5665 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Vallegata 12 B

Hjemmelshaver
Asla Ingunn

Eierandel
249 / 10000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på attraktive Valleløkken i bydel Oslo. Få minutters gange unna åpner St. Hanshaugen park seg med grøntarealer, svingende gangstier og et flott utsyn over byen. Beliggenheten kombinerer privatliv og stillhet med nærhet til et bredt spekter av servicetilbud, spisesteder og kulturtilbud.

Hverdagen forenkles med kort avstand til et variert utvalg av butikker og tjenester. Nærområdet byr på et rikt tilbud av dagligvareforretninger, spesialbutikker og serveringssteder, samt vinmonopol og gode kollektivforbindelser som gir effektiv tilgang til øvrige deler av byen. Innen gangavstand finnes blant annet populære handlegater og møteplasser med et bredt utvalg av kaféer og restauranter. Området rundt Adamstuen og Bislett fremstår som levende og etterspurt med et variert tilbud som spenner fra velrenommerte bakerier og kaffebarer til spesialforretninger og uformelle spisesteder. Her finner man alt fra ferske bakervarer og delikatessebutikker til hyggelige uterom som inviterer til sosiale sammenkomster gjennom hele året.

For rekreasjon og avkobling ligger flere av byens mest ettertraktede grøntområder i umiddelbar nærhet. St. Hanshaugen park byr på vakre parkdrag. Videre finnes Stensparken, Marienlyst park og Akerselva innen kort avstand med fine turmuligheter langs elveløpet, historiske omgivelser og et variert landskap som gir gode opplevelser gjennom alle årstider.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 3. etg. bestående av entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer bod i kjeller og ett lite skap.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Fullmaktshaver		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OM8420

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanne Markussen Myhr	9578-5992-4-3013458	2026-05-04 17:17:55

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0246/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vallegata 12B, 0454 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ingunn Asla

Fullmektige
Hanne Markussen Myhr for Ingunn Asla

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 1984

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Ingunn Asla

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5640306.1.4
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside byttet badekar til dusjkabinett og nytt toalett i 2021. Naboen over har i april /mai 2026 byttet sluk hos seg, og tatt hull i taket som er støpt, sparklet og nymalt, så taket på badet er veldig bra, men resten er eldre.

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

Eventuell kommentar: nei, alt er eldre, og det er påbudt å bytte sluk ved oppussing (frist utløper om 1-2 år)

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

Nei

Eventuell kommentar: tviler, siden badet er fra før 1984

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden ble tatt for 2007-2008, vinduene ble også byttet dette året, men ikke verandadøren. Alt ble naturligvis gjort av fagfolk, men vi husker ikke firmaet. Blir antagelig et malingstrøk om 1-2 år igjen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ja, og alt av skjemaer er i sikringsskapet utenfor leiligheten, det ble gjort noe senhøst 2025, men også oppgradering til automatsikringer for noen år siden.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: ingen kontroll inne i leiligheten som hun husker, men sikringsskapet ble ordnet i fjor,

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: flere i gatene rundt, rett rundt hjørnet i Anton Schjøths gate og Von der Lippes gate,

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: rørfornyelse i hele bygget, jeg mener det var i 2024. Vet ikke firmaet, men det kan helt sikkert innhentes i mld

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Oljefyr ble fjernet, bergvarme er hovedenergikilde som ble lagt inn for 6-7 år siden. Har også el-kjele som kan forsyne hvis det ikke er nok varme via bergvarmen. Ventilasjonsanlegget skal gjennom kontroll 12.mai

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: har ikke peis/ildsted

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt tak ble lagt i 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: har vært kontroll av skjeggkre, men ingen problem. Har rotter utenfor og kontroll på dette, men ingen inne i bygget

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: påbud om bytte av sluk på badet innen 2 år

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0246/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hanne Markussen Myhr	**2026-05-04**

Identifikasjon

Hanne Markussen Myhr

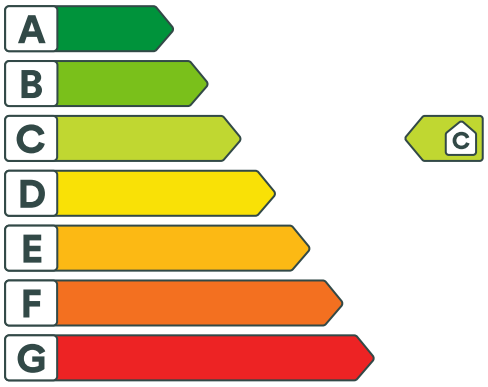
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Vallegata 12B, 0454 OSLO	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307370**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80533829**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **394**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
115,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
115,13 kWh/m²	**15 780 kWh**



Vallegata 12B, 0454 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

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.

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.

****

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 1 av 2

Sameiet Valle Gård		**Vår ref.:**	811/19	**Fødselsdato eier:**	04.10.1947
Vallegata 12 B		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0454 OSLO		**Eiere:**	Ingunn Asla		
Organisasjonsnr:	971 525 126	**Seksjonsnr:**	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 471**

Felleskostnader:	Dugnadsbidrag	100
	Renter og avdrag	1 144
	Kabel-TV-avgift	493
	Felleskostnader	4 734

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	175 691	Gjeld siste årsoppg.:	176 464
Klient ajourf. lån:	7 055 886	Klient gj. s. årsoppg.:	7 086 922

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987240930, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 6.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 329

Saldo per 07.05.2026: 7 055 886

Andel av saldo: 175 692

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. 07.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	176 464	Andre inntekter:	3 645
Annen formue:	35 713	Utgifter:	12 350		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 217/394 - seksjon:19

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	79074915

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		

Boligopplysninger:

Sameiet Valle Gård	**Vår ref.:**	811/19	**Fødselsdato eier:**	04.10.1947
Vallegata 12 B	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0454 OSLO	**Eiere:**	Ingunn Asla		
Organisasjonsnr: 971 525 126				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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:



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Valle Gård

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 28.04.2026, kl 18:00

Sted: St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4E, 0456 Oslo

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

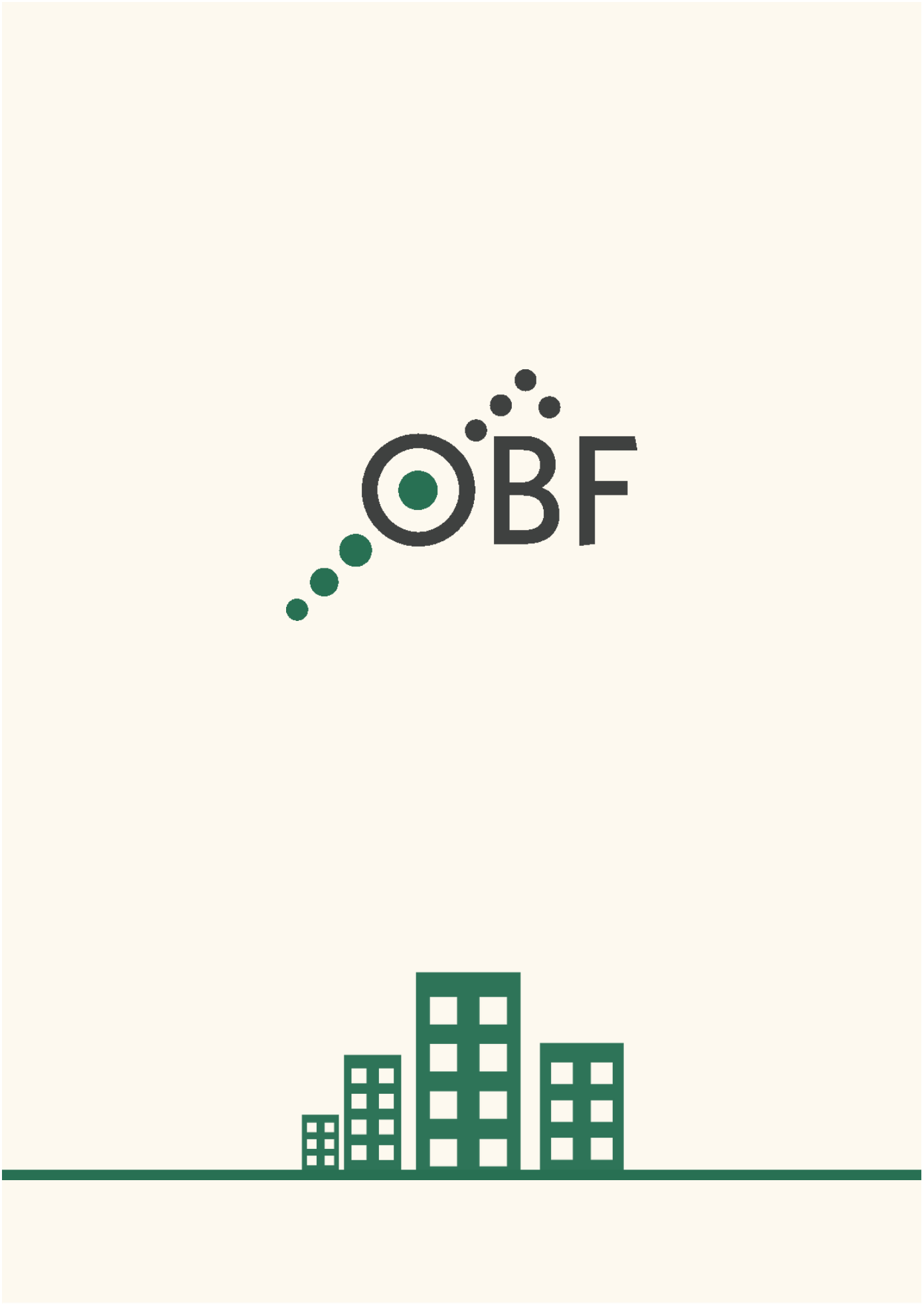
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Valle Gård tirsdag 28.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Valle Gård

Tirsdag 28.04.2026, kl 18:00
St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4E, 0456 Oslo

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 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 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Forslag til styrehonorar – ekstern styreleder

På bakgrunn av at arbeidsomfanget i foregående periode har vært høyere enn opprinnelig forutsatt, samt forventning om både større og mindre prosjekter i kommende periode, foreslås følgende honorar:

- ◦ Årlig honorar: kr 160.000,-
  ◦ Utbetales månedlig
  ◦ Perioden gjelder for 2 år

Foreslått honorar innebærer i hovedsak en justering fra tidligere nivå på kr 150.000,- i tråd med generell prisutvikling.

Honoraret dekker ordinært styrearbeid, herunder oppfølging av drift, økonomi, styremøter, årsmøter og løpende saker, samt oppfølging av planlagte prosjekter.

Eventuelt merarbeid utover ordinært styrearbeid, som følge av ekstraordinære forhold eller vesentlig økt arbeidsomfang, kan honoreres særskilt etter nærmere avtale med styret.

Årsmøtet bes ta stilling til forslaget.

Forslag til vedtak: Det foreslås å honorere ekstern styreleder med kr 160 000,-. Forslaget forutsetter at Arne Johan Myren blir valgt som ny styreleder i punkt 6.1.

3.6 Godtgjørelser (styrehonorar) til øvrige styremedlemmer

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere øvrige styremedlemmer med kr 50.000,-.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Arne Johan Myren

Forslag til vedtak: Det foreslås at nåværende styreleder viderefører vervet som ekstern styreleder for Sameiet Valle Gård i en ny periode på 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Wenche Lid

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Jan Amund Kalsnes

Karoline Tolo Rollag

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sindre Hagestande

Hanna Flood

4.4 Valg av valgkomité

Se valgkomitéens innstilling

5. 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.

"Hagegruppen" ønsker å presentere en plan for hva som kan gjøres med hagen etter årsmøtet.

Vel møtt!

Oslo, 20.04.2026

Styret i Sameiet Valle Gård

Styreleder, Arne Johan Myren
Styremedlem, Wenche Lid
Styremedlem, Jan Amund Kalsnes
Styremedlem, Karoline Tolo Rollag
Varamedlem, Hanna Flood
Varamedlem, Sindre Hagestande

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Valle Gård

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt flere møter og arbeidet systematisk med en rekke større og mindre prosjekter. Årsmeldingen dekker perioden **april 2025 til april 2026** og viser et år med betydelig fremdrift innen vedlikehold, sikkerhet, dokumentasjon og økonomisk oppfølging.

Flere prosjekter som ble påbegynt i 2024, har blitt videreført eller ferdigstilt, samtidig som nye behov har oppstått underveis.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Arne Johan Myren
Styremedlem, Wenche Lid
Styremedlem, Jan Amund Kalsnes
Styremedlem, Karoline Tolo Rollag
Varamedlem, Hanna Flood
Varamedlem, Sindre Hagestande

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

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

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Valle Gård har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Valle Gård er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP0005640306.

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

Skade kan meldes via styret på telefon 990 26 350 eller e-post styret.vallegaard@gmail.com eller til styret.

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

Bredbånd og TV – undersøkelse og avklaringer

Styret har arbeidet videre med å utrede fellesavtale.

Status 2025:

- ◦ Innhentet tilbud fra Telia, Telenor, Viken, OBOS, GlobalConnect og NextGenTel.
  ◦ Samlet undersøkelse blant beboere:
  ◦ **50 % ønsker kun bredbånd**
  ◦ **50 % ønsker bredbånd + TV**

Saken videreføres i 2026.

Nøkler, skilt

Nøkkel / nøkkelbrikke til inngangsdør bestilles hos styret.
Nøkkel inn til leiligheten må ordnes på egen hånd.

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

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.

Brannvern og sikkerhet

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.

Status 2025/26:

- ◦ Kontroll av Brannkontroll Norge gjennomført.

- ◦ **22 av 36 brannslukkere ble underkjent**, felles utskifting av underkjente apparater organisert.
  ◦ Branndørprosjektet inngår i hovedløpet for brannsikring.

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.

Styret har etablert en helhetlig og oppdatert **HMS-plan** for bygget. Dette er et levende dokument som oppdateres jevnlig og bidrar til bedre struktur og sikkerhet.

Rørfornyingsprosjektet (avslutning)

Rørfornyingsprosjektet, som var hovedfokus i 2024, er i 2025 formelt avsluttet.

Status 2025:

- ◦ Ferdigattest, overtakelsesprotokoller og dokumentasjon signert.
  ◦ Avvik håndtert fortløpende.

Prosjektet vurderes som faglig vellykket og levert innenfor forventet omfang.

Takarbeider (progresjon fra 2024)

I 2024 ble det avdekket behov for utbedringer av takpapp og takluker.

Tiltak 2025:

- ◦ Avtale inngått med **KR Johansen Blikkenslagerservice**.
  ◦ **Ny takpapp** lagt på hele taket.
  ◦ All blikk ble evaluert og byttet hvor nødvendig
  ◦ **Reparasjon av takluker** gjennomført av lokal glassmester.

Arbeidet ble fullført i 2025 og har bedret både sikkerhet og tetthet. Det er planlagt ny bue over pipe i nummer 12 for å få bukt med lekkasje ned pipeløpet.

Trær og uterom – beskjæring og sikring

Styret videreførte arbeidet fra 2024 knyttet til trær i bakgården.

Status 2025:

- ◦ Arbeid utført av **WeFix** i februar.
  ◦ Fokus på sikkerhet, lysforhold og estetikk.

Utskifting av inngangsdører og branndører

I 2024 ble det avdekket at 16 seksjoner hadde dører som ikke tilfredsstiller dagens brannkrav. Etter nærmere kontroll og tilgang til alle dører i Januar 2026 viste det seg at **15** dører må byttes.

Status 2025:

- ◦ Sameiet har inngått avtale med **Takst & Vindu** om levering av:
  ◦ **15 godkjente branndører til seksjonenes inngangsdører**, og
  ◦ **godkjente branndører for kjellerarealene**.
  ◦ **Installasjon forventes startet i april 2025.**

Prosjektet er blant årets mest omfattende, og inngår i brannsikkerhetsarbeidet.

Garasjeanlegg og reseksjonering

I 2024 startet styret arbeidet med gjennomgang av garasjestruktur og dokumentasjon.

Status 2025:

- ◦ Møter med garasjeeiere gjennomført mai–juni 2024.
  ◦ **Tilslutning fra alle unntatt én garasjeeier**.
  ◦ Styremedlem **Karoline Rollag** leder videre arbeid.

Saken løftes til årsmøtet for informasjon og videre vurdering.

Varmeanlegg – ny driftspartner

Det har vært utfordringer med samarbeidet med tidligere driftsleverandør, og det ble opplevd som uoversiktlige kostander.

Tiltak 2025:

- ◦ Nye tilbud ble vurdert gjennom 2025.
  ◦ **Ny driftspartner startet opp i januar 2026.**
  ◦ Målet er bedre ytelse, lavere kostnader og mer forutsigbar oppfølging.

Styret følger dette tett i 2026/27.

Fasade – ferdigattest og vedlikeholdsplan

Ferdigattest (2007-rehabilitering):

- ◦ Manglende dokumentasjon fra arbeider i 2007 ble innhentet.
  ◦ **Ferdigattest ble godkjent i mars 2025.**

Nytt arbeid:

- ◦ Styret har **lagt ut anbud for vask/maling/impregnering av fasaden**.
  ◦ Prosessen ble midlertidig satt på vent under dørprosjektet.

Vaskeri og maskinpark

Status 2025:

- ◦ Ny tørketrommel og ny vaskemaskin installert i nummer 15 i 2025.

- **Forhandlinger om nye maskiner pågår fortsatt.**
- Styret minner om at feil bruk og overbelastning gir unødige kostnader.
- Vi ber om at regler for vaskeriet overholdes, de er der for å sikre trivsel og ryddige forhold for alle.

Kartlegging og fakturering av boder

Styret har startet en revisjon av bodregisteret.

Pågående:

- Full kartlegging av boder og tilknytning til seksjoner.
- Korrigering av feil og avvik.
- Oppdatering av fakturagrunnlag.

Dette gir ryddighet og riktig økonomi.

Ventilasjon – tilbud og videre plan

Status 2025:

- Tilbudsinnhenting på rensing av ventilasjonskanaler igangsatt.
- Prosessen satt på vent under dørprosjektet.

Arbeidet videreføres i 2026.

Dugnader

Det ble avholdt **to dugnader** i perioden, begge med godt oppmøte. Dette bidrar til bedre bomiljø og reduserte kostnader.

Dugnadsbidraget ligger på **100 kr per måned per seksjon**.

Tomtetvist – Vallegata 6

Hevdskravet fra nabo i Vallegata 6 er **ikke ferdig behandlet**.

Status 2025:

- Styret har søkt juridisk bistand gjennom **rettshjelpsforsikringen**.
- Saken pågår og avventer juridiske vurderinger.

Øvrige forhold

- Alle navnelapper på ringetablå er oppdatert.
- Det har forekommet sabotasje av fontenen – styret ber beboere varsle hvis noe observeres. Om alle hjelper til vil vi ha lavere kostnader med drift.
- Overvannsrør var terminert inn på vår eiendom. Etter god dialog med nabo er dette omlagt til egen eiendom.
- Sameiet har tatt i bruk **Naborom-appen**, som forbedrer kommunikasjon.
- Styret har **sjekket og matchet renter på lån** mot Handelsbanken.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført

de siste årene:

2025 – Nye maskiner i vaskeriet i nummer 14.

2025 – Trimming av trær i bakgården

2025 – Reparasjon av takluker

2025 – Ferdigattest for fasaderehabilitering (fra 2008)

2025 – Ny takpapp

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

2024 - Matboder merket iht. seksjonsbegjæringen 2023 - Brannsikring: Nye varslere i alle trapperom.

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

Avslutning

2025 har vært et arbeidskrevende, men svært produktivt år, preget av både ferdigstillelse og fremdrift i flere tekniske, juridiske og organisatoriske prosjekter.

Styret takker seksjonseierne for godt samarbeid, forståelse og engasjement gjennom året.

20.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Valle Gård

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 119 069	2 844 324	3 138 806	3 218 917
Sum		**3 119 069**	**2 844 324**	**3 138 806**	**3 218 917**
Sum		**3 119 069**	**2 844 324**	**3 138 806**	**3 218 917**
Forretningsførsel og revisjon	2	112 481	111 072	112 400	112 650
Lønn og honorar	3, 4	228 200	216 790	255 800	239 610
Vedlikehold	5	1 168 428	3 990 654	1 234 100	508 300
Eksterne tjenester	6	317 179	306 590	284 750	329 500
Kabel-tv og bredbånd		228 961	224 556	230 394	272 394
Forsikring		164 545	144 102	177 000	160 000
Kommunale avgifter		505 443	462 076	526 800	580 500
Brensel og strøm		355 635	354 239	400 000	400 000
Drift maskiner		0	43 187	5 000	0
Andre driftsutgifter	7	52 319	48 490	42 500	43 200
Sum		**3 133 191**	**5 901 756**	**3 268 744**	**2 646 154**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-14 122**	**-3 057 432**	**-129 938**	**572 763**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-14 122**	**-3 057 432**	**-129 938**	**572 763**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	63 971	49 291	0	0
Rentekostnad	9	496 266	327 480	499 970	458 981
Andre finansposter	10	16 059	14 171	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-416 236**	**-264 018**	**-499 970**	**-458 981**
Årsresultat	**11**	**-430 358**	**-3 321 450**	**-629 908**	**113 782**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-87 280	-2 419 654	-86 532	-92 498
Opptak lån		0	7 260 000	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**-517 638**	**1 518 896**	**-716 440**	**21 284**

811 Sameiet Valle Gård

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		638	16 273
Forskuddsbetalte kostnader	12	81 313	212 091
Andre fordringer		0	9 444
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 144 573	1 965 891
Innestående på særvilkår	13	456 572	50 700
Sum omløpsmidler		**1 683 096**	**2 254 400**
SUM EIENDELER		**1 683 096**	**2 254 400**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-5 224 885	-1 903 435
Årets resultat	11	-430 358	-3 321 450
Sum egenkapital	**14**	**-5 655 243**	**-5 224 885**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	7 086 922	7 174 202
Sum langsiktig gjeld		**7 086 922**	**7 174 202**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 789	13 650
Andre forskuddsbetalte leier		10	0
Leverandørgjeld		104 553	230 608
Skyldig off. myndigheter		53 100	21 240
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		-600	-600
Påløpne renter		2 563	2 784
Annen kortsiktig gjeld	16	73 002	37 400
Sum kortsiktig gjeld		**251 417**	**305 083**
Sum gjeld		**7 338 339**	**7 479 285**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 683 096**	**2 254 400**

Oslo 30.04.26
Styret i Sameiet Valle Gård

Sted:_____, dato:_____

Arne Johan Myren Styreleder	Wenche Lid Styremedlem	Karoline Tolo Rollag Styremedlem

Jan Amund Kalsnes
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.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 178 968	2 086 656	2 187 258	2 281 664
3601 Leieinntekt	66 339	0	0	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	0	65 373	68 831	70 680
3607 Renter og avdrag	585 912	389 892	578 845	551 479
3612 Inntekt kabel-tv	224 112	224 112	224 000	272 394
3613 Salg av nøkler	1 200	1 200	0	0
3626 a konto renter særfordelt lån	254	3 711	141	0
3627 a konto avdrag særfordelte lån	7 482	42 048	7 516	0
3630 Dugnadsbidrag	37 812	14 892	55 200	25 200
3645 Inntekter parkering i garasje	16 990	16 440	17 015	17 500
Sum	**3 119 069**	**2 844 324**	**3 138 806**	**3 218 917**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 946	13 473	14 000	7 150
Forretningsførerhonorar	73 368	70 194	73 400	75 500
Annen regnskapsførsel	32 167	27 405	25 000	30 000
Sum	**112 481**	**111 072**	**112 400**	**112 650**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	200 000	190 000	200 000	210 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	26 790	28 200	29 610
Sum	**228 200**	**216 790**	**255 800**	**239 610**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	913 877	3 808 092	1 100 000	354 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	157 166	149 453	45 000	145 000
6620 Vedlikehold uteområde	74 375	2 533	60 000	0
6640 Periodisk vedlikehold	9 010	8 929	9 100	9 300
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	21 647	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	20 000	0
6695 Egenandel forsikring	14 000	0	0	0
Sum	**1 168 428**	**3 990 654**	**1 234 100**	**508 300**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	92 728	90 778	91 300	96 300
6360 Renhold	124 659	112 353	117 950	128 200
6395 Sommer- og vinterkostnader	2 461	78 104	75 500	80 000
6720 Honorar for økonomisk rådgivning	0	0	0	25 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	1 839	25 356	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	95 492	0	0	0
Sum	**317 179**	**306 590**	**284 750**	**329 500**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500 Verktøy og redskaper	0	0	7 500	0
6540 Inventar / kontoutstyr	2 895	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	846	506	0	0
7320 Hjemmeside	0	385	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	3 500	3 200
7420 Gave, fradragsberettiget	500	0	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	400	475	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	2 500	5 000	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 165	3 994	5 000	5 000
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	700	0	0	0
7772 Andre gebyrer	2 900	0	0	0

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 922	535	1 500	0
7790 Andre driftskostnader	31 290	34 494	25 000	35 000
Sum	**52 319**	**48 490**	**42 500**	**43 200**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	63 553	47 927	0	0
8059 Andre renteinntekter	418	1 364	0	0
Sum	**63 971**	**49 291**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr. 8398.71.99345	0	74 252	0	0
8143 Lånenr. 8398.72.02680	248	3 181	141	0
8144 Lånenr 8398.72.40930	0	249 437	499 829	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	496 018	0	0	458 981
8159 Andre rentekostnader	0	610	0	0
Sum	**496 266**	**327 480**	**499 970**	**458 981**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	16 059	14 171	0	0
Sum	**16 059**	**14 171**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 949 317**	**430 421**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-430 358	-3 321 450
Opptak av langsiktig lån	0	7 260 000
Avdrag langsiktig lån	-87 280	-2 419 654
B. Årets endring i disponible midler	**-517 638**	**1 518 896**
C. Disponible midler 31.12	**1 431 679**	**1 949 317**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	34 498	173 692
1749 Forskuddsbetalte kostnader	46 815	38 399
Sum	**81 313**	**212 091**

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**
Formål:	Refinansiering av lån 8398.71.99345, samt opplåning til rehabilitering av rør.	
Lånenummer:	**83987240930**	**83987202680**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	6.60 %	7.60 %
Beregnet innfridd:	30.09.2053	28.02.2025
Opprinnelig lånebeløp:	7 260 000	150 281
Lånesaldo 01.01:	7 166 692	7 510
Avdrag i perioden:	79 770	7 510
Lånesaldo 31.12:	**7 086 922**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	6 556 207	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987240930	8	227 490	1 819 920
	4	176 464	705 856
	4	170 086	680 344
	8	152 369	1 218 952
	6	150 243	901 458
	6	145 282	871 692
	4	95 673	382 692
	6	84 334	506 004

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	**Regnskap 2024**
2911 Utleggskonto	0	4 531
2960 Andre påløpte kostnader	43 698	32 869
2998 RF-betalinger	29 304	0
Sum	**73 002**	**37 400**

Annen kortsiktig gjeld består av kr 43 698,04 i påløpte strømkostnader for desember. Videre består det av tilgodehavende for sameierne på kr 29 304 som er lagt til utbetaling i desember, men først utbetalt i januar.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Valle Gård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Valle Gård

Styreleder	Arne Johan Myren (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Karoline Tolo Rollag (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Jan Amund Kalsnes (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Wenche Lid (sign.)	21.04.2026

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. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • 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 2025, 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.

Ledelsens 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: SVDMW-JCU3U-XZFXK-VMMP7-45UHA-W75WH

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: SVDMW-JCU3U-XZFXK-VMMP7-45UHA-W75WH

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."

Hans Petter Urkedal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-23 14:02:39 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SVDMW-JCU3U-XZFXK-VMMP7-45UHA-W75WH

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Valle Gård tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4E, 0456 Oslo.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Valle Gård

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 17 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 18 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Hans Haugli 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 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

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 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Forslag til styrehonorar – ekstern styreleder

På bakgrunn av at arbeidsomfanget i foregående periode har vært høyere enn opprinnelig forutsatt, samt forventning om både større og mindre prosjekter i kommende periode, foreslås følgende honorar:

- ◦ Årlig honorar: kr 160.000,-
  ◦ Utbetales månedlig
  ◦ Perioden gjelder for 2 år

Foreslått honorar innebærer i hovedsak en justering fra tidligere nivå på kr 150.000,- i tråd med generell prisutvikling.

Honoraret dekker ordinært styrearbeid, herunder oppfølging av drift, økonomi, styremøter, årsmøter og løpende saker, samt oppfølging av planlagte prosjekter.

Eventuelt merarbeid utover ordinært styrearbeid, som følge av ekstraordinære forhold eller vesentlig økt arbeidsomfang, kan honoreres særskilt etter nærmere avtale med styret.

Årsmøtet bes ta stilling til forslaget.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere ekstern styreleder med kr 160 000,-. Forslaget forutsetter at Arne Johan Myren blir valgt som ny styreleder i punkt 4.1.

3.6 Godtgjørelser (styrehonorar) til øvrige styremedlemmer

Vedtak:
Styret honoreres med kr 50.000,.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Arne Johan Myren

Vedtak:
Arne Johan Myren ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Wenche Lid

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Jan Amund Kalsnes

Karoline Tolo Rollag

Vedtak:
Wenche Lid ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sindre Hagestande

Hanna Flood

Vedtak:
Hanna Flood og Lars Røed Bessesen ble valgt for 1 år.

4.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Valgkomité vil velges senere av styret.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:33

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

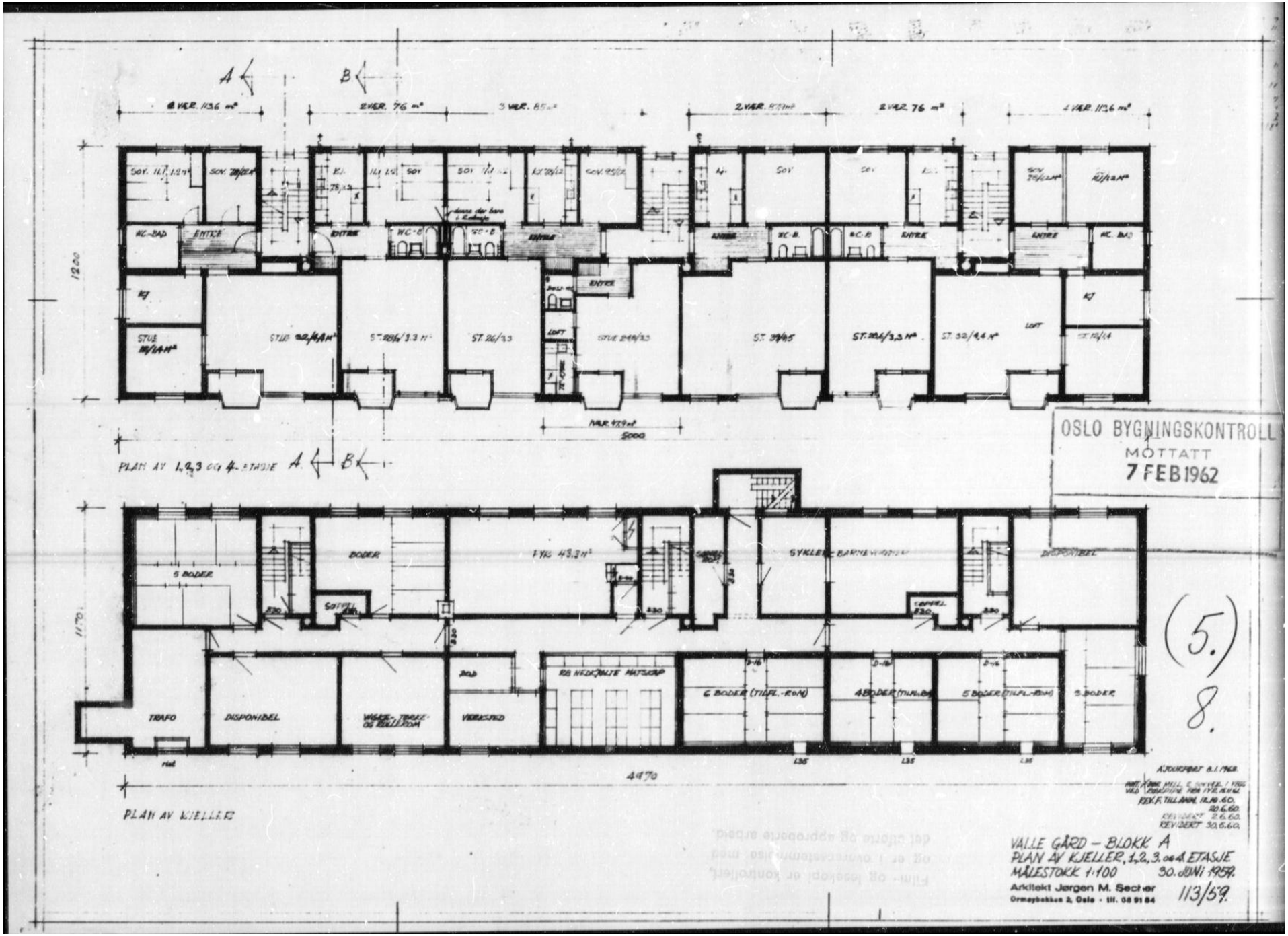
- Styreleder: Arne Johan Myren for 2 år
- Styremedlem: Wenche Lid for 2 år
- Styremedlem: Jan Amund Kalsnes for 1 år igjen
- Styremedlem: Karoline Tolo Rollag
- Varamedlem: Hanna Flood for 1 år

- Varamedlem: Lars Røed Bessesen for 1 år

Protokoll for Sameiet Valle Gård

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Hans Haugli (sign.)	05.05.2026


A
B
2 VÆR. 76 m²
3 VÆR. 85 m²
2 VÆR. 76 m²
4 VÆR. 117,6 m²
ENTRE
WC-BAD
STUE
LOFT
1200
MÅL. 47,9 m²
5000
PLAN AV 1.2.3 OG 4. ETASJE
BODER
FYR 43,3 m²
SYKLER- BARNEVOGN
DISPONIBEL
5 BODER
TRAFO
DISPONIBEL
VASKE- TØRKE- OG REKVISITARIUM
VERKSTED
RB NEDKJØLTE MATSKAP
6 BODER (TILFL.-ROM)
4 BODER (TILFL.-ROM)
5 BODER (TILFL.-ROM)
3 BODER
4470
PLAN AV KJELLER
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 FEB 1962
(5.)
8.
VALLE GÅRD – BLOKK A
PLAN AV KJELLER, 1., 2., 3. og 4. ETASJE
MÅLESTOKK 1:100
30. JUNI 1959.
Arkitekt Jørgen M. Sechier
Ormøybakken 2, Oslo - tlf. 08 91 84
113/59.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 ☎ 11 50 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.Sibbernus 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
TEKNISK ETATSSJEF

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)
Byggherre

18/2-64

A/S Valle gård v/h.r.advokat F.A.Dokaster,
Byggeadresse **p.Slottsgt.8.Oslo.**

Architekt Jørgen H.Secher,Ormsbakken 2,Bekkelaget.

Murmester Henrik Vangen,Boks 245, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

G. Heber

Kåre Regbo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pos. 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 B ☎ 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Gnr. [illegible]

Trondheimsveien 50	Matr. nr.	82/774/317

Byggherre

A/S Nelle Gård,
v/adv. advokat P.A. Dalmann,
Øvre Slottsgt. 6,

Oslo 1.

Avsender/herreside

Murmester Henrik Vangen,
Postboks 245,

Oslo.

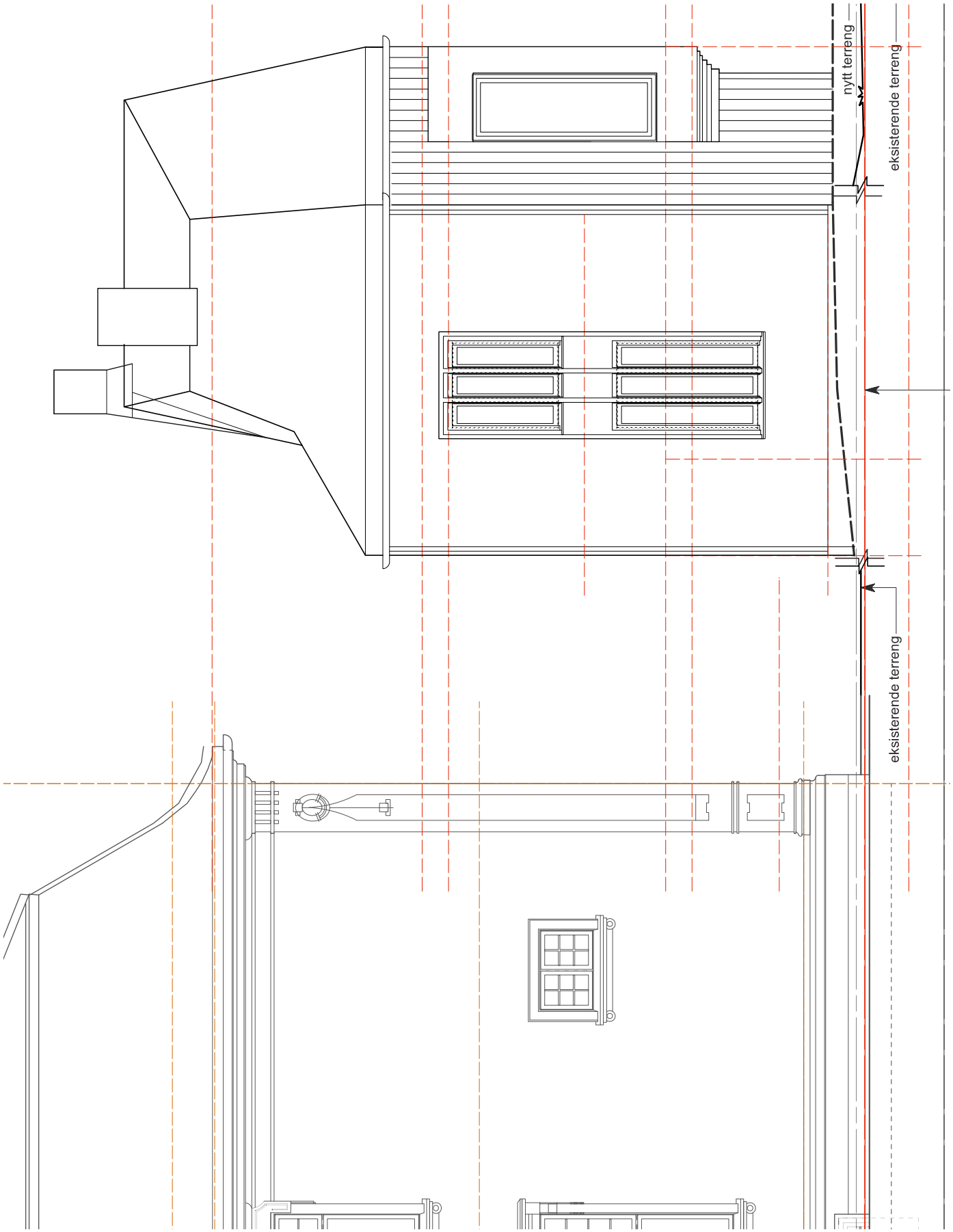
Dato

13. februar 1964.

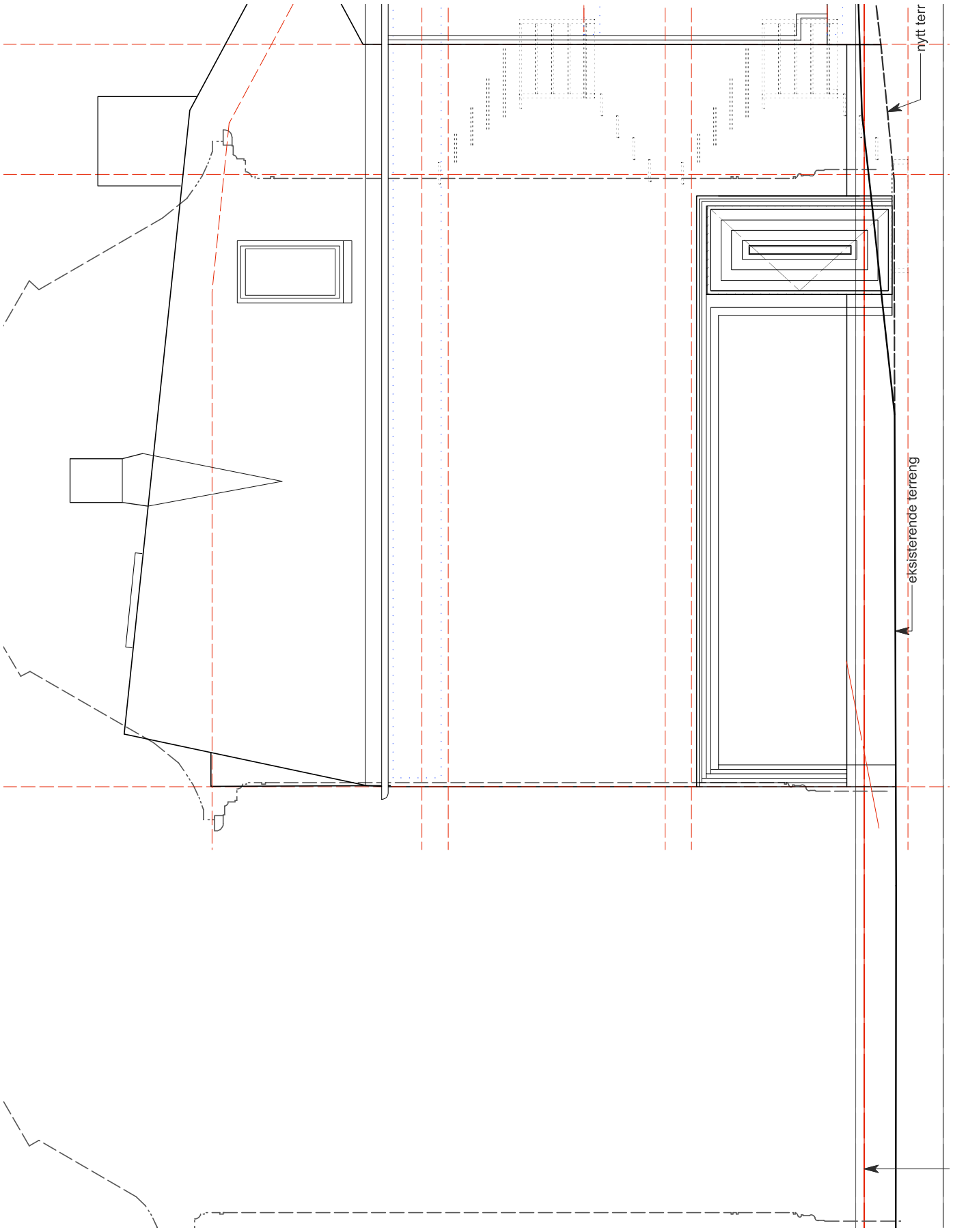
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke har noe hovedsig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Byggesakskontrollør

Kaare Regbo

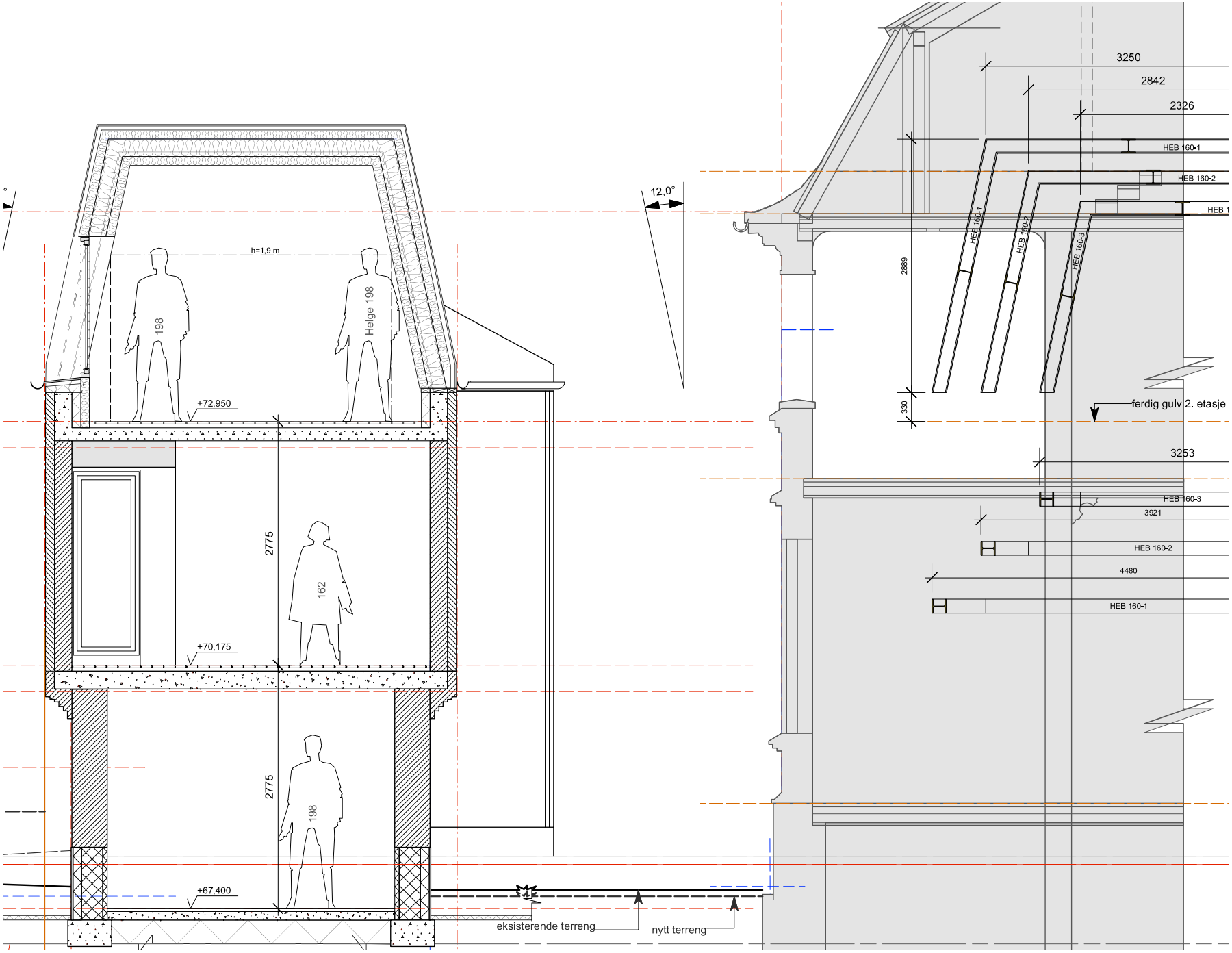

nytt terreng
eksisterende terreng
eksisterende terreng

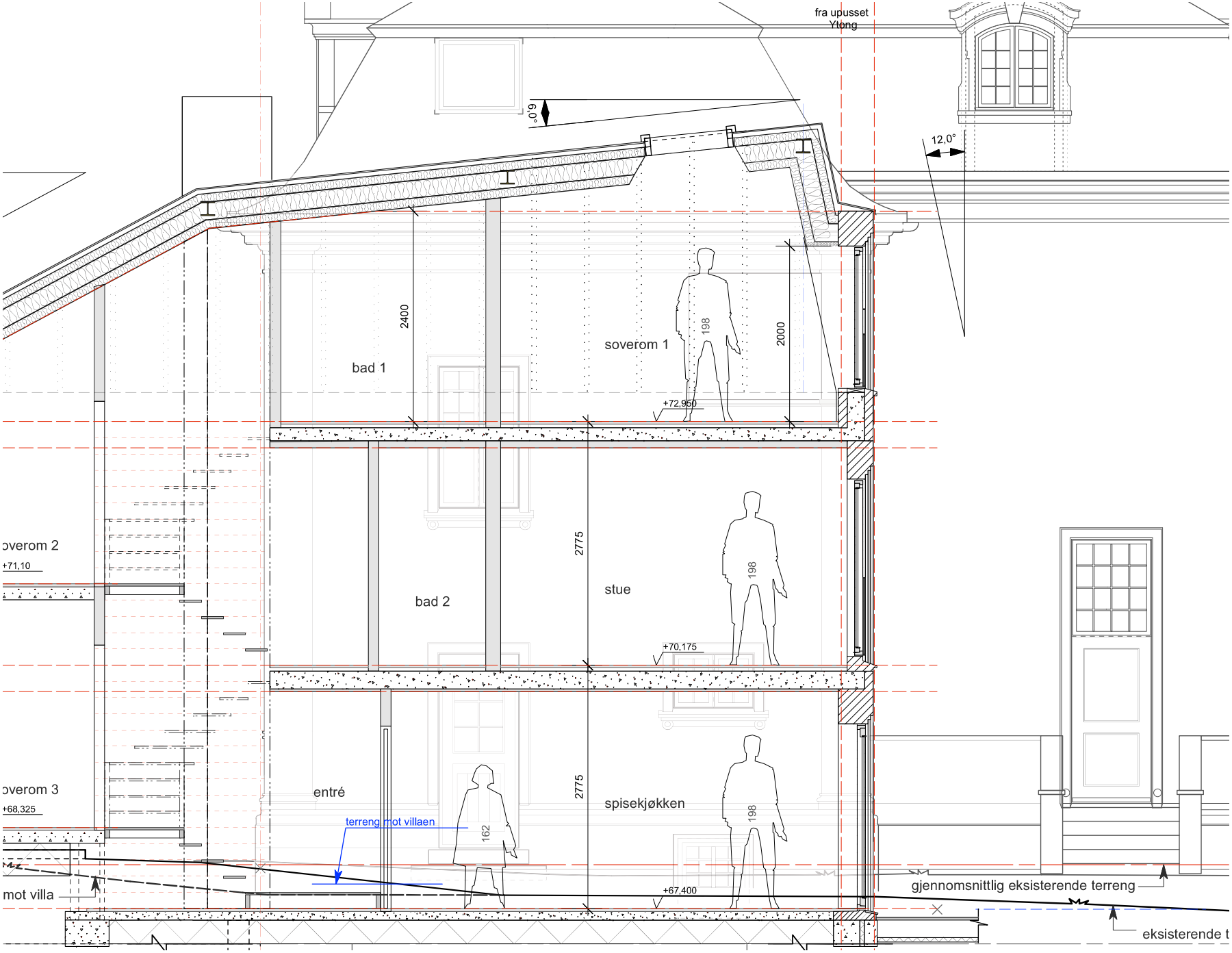
høyde fra gj. planert terreng 8450
eksisterende terreng


nytt terr
eksisterende terreng

+76,61
73,81
7480
høyde fra gj.snittlig eksist. terreng til gesims takoppløft tilpasset villaen


6644850
6644800
217/428
217/429
217/424
217/426
217/422
217/425
217/423
30 km/t
senter midt regulert vei
eiendomsgrense
utvidelse i to etasjer
eksisterende avkjørsel
ny bolig
25.4 m
20 m
40 m
15 m
11 m
8.7 m
6.4 m
11.1 m
ca 8,5 m
ca 6,5 m
ca 6,7 m
2.8 m
8.28 m
2.69 m
1.25 m
4.86 m
7.1 m
4.1 m
10.9 m
4.7 m
4.45 m
6.95 m
2.8
2.1
ca 111.7 m²
≥ 4 m
66.3


h=1,9 m
198
Helge 198
+72,950
2775
162
+70,175
2775
198
+67,400
12,0°
3250
2842
2326
HEB 160-1
HEB 160-2
HEB 160-3
2889
330
ferdig gulv 2. etasje
3253
3921
4480
eksisterende terreng
nytt terreng


fra upusset Ytong
0,9°
12,0°
2400
2000
198
soverom 1
bad 1
+72,950
2775
stue
bad 2
+70,175
198
soverom 2
+71,10
2775
spisekjøkken
entré
162
198
terreng mot villaen
+67,400
soverom 3
+68,325
mot villa
gjennomsnittlig eksisterende terreng
eksisterende t

Dato: 03.07.2025

VALLEGATA 6, GBNR. 217/423:
AVSTAND TIL VEI - SØKNAD OM DISPENSASJON
IFM MED UTVIDET NY BOLIG

Som følge av søknad om endring der ny bolig utvides i to etasjer med 0,5 m mot Pavels' gate og den nordlige delen utvides med 1,1 m mot øst, søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanen jfr. veglovens § 29 om byggverkets avstand til vei der ny bolig er tidligere godkjent med 11,7 m fra midte regulert vei, dvs 3,3 m nærmere enn kravet som er 15 m. Utvidelsen av ny bolig vil bety avstand til midte regulert vei lik 11,0 m, dvs 0,7 m nærmere enn tidligere godkjent tiltak og 4 m nærmere enn kravet som er 15 m.

Det må avklares om hvorvidt hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt:

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avstand fra tiltaket til midte regulert vei er nå 11,0 m. Avstand til midte regulert vei fra omkringliggende bygninger inkl. eksisterende villa på eiendommen er som følger; Vallegata 6 har avstand 11,4 m, Pavels' gate 1 har avstand ca 11,1 m, Pavels' gate 4 har avstand ca 6,4 m, Vallegata 8 har avstand ca 8,7 m, Vallegata 9 har avstand ca 10 m, og både Vallegata 5 og 7 er oppført i reguleringslinjen altså inntil fortauet. Dette viser at omkringliggende bygninger har tilnærmet lik avstand eller mindre avstand til veimidte. Plassering av tiltaket vil ikke innvirke på vedlikeholdet av veien eller veisystemet. Pavels' gate og Vallegaten er adkomstveier uten gjennomgangstrafikk, og fartsgrensen er 30 km/t. Dette betyr minimum av støy og forurensning slik at hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet er ivaretatt.

Etter vårt syn blir ikke hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt.

Det må avklares om hvorvidt fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene:

Avstanden må kunne vurderes til å være tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Tiltakets plassering er resultat av hensyn til den eksisterende villas gode og bevaringsverdige arkitektoniske kvaliteter og tomtens beskaffenhet samt plassering 4 m fra eiendomsgrenser. Fasadelivet til tiltaket ut mot gaten ligger i flukt med fasadelivet til Pavels' gate 1. Utvidelsen skulle ikke medføre nevneverdige ulemper. Fordelen med en utvidelsen er at boligen nå vil bli en fullverdig bolig med flere soverom og to oppholdsrom som kan romme en barnefamilie.

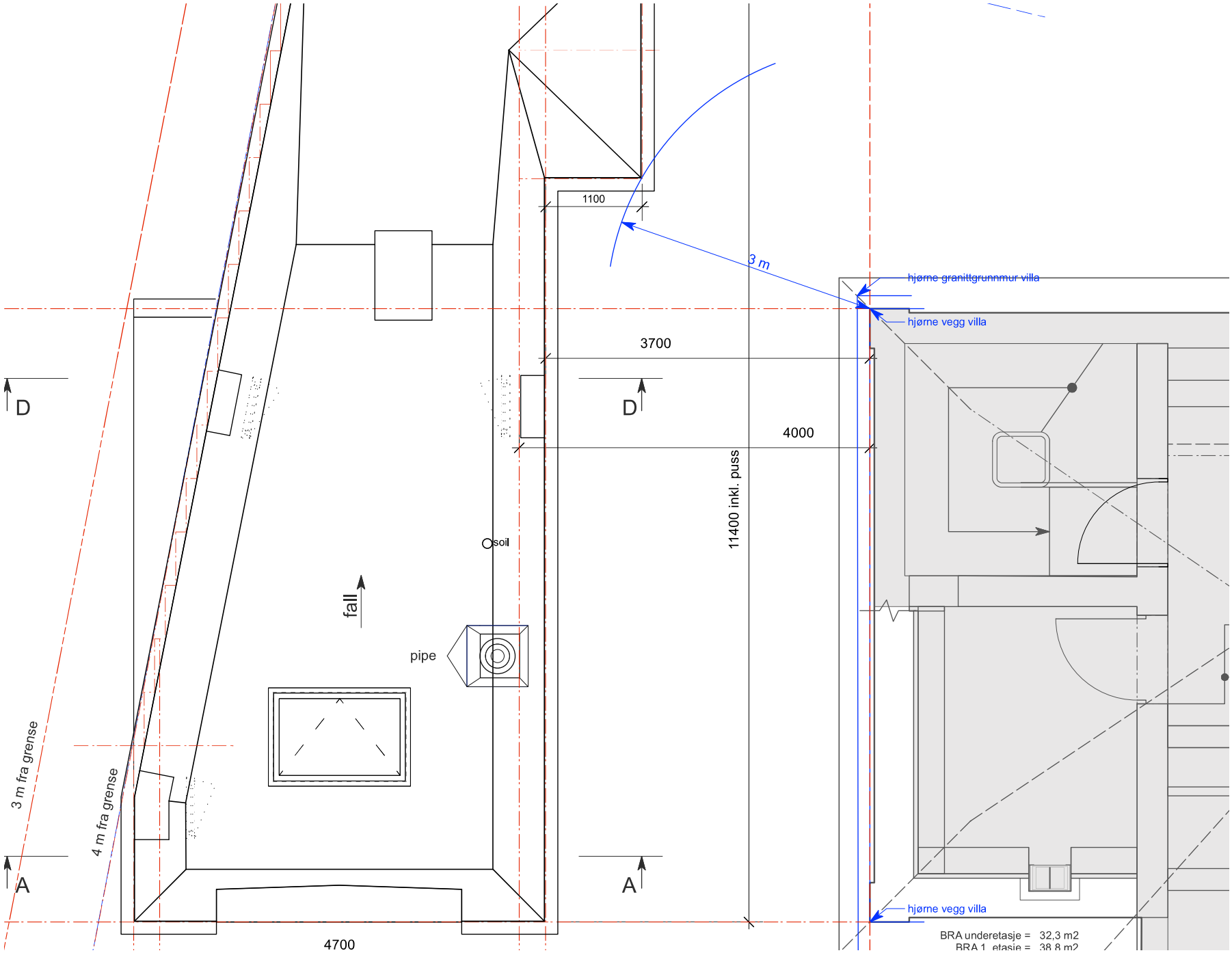
Etter vårt syn er fordelene klart større enn ulempene.

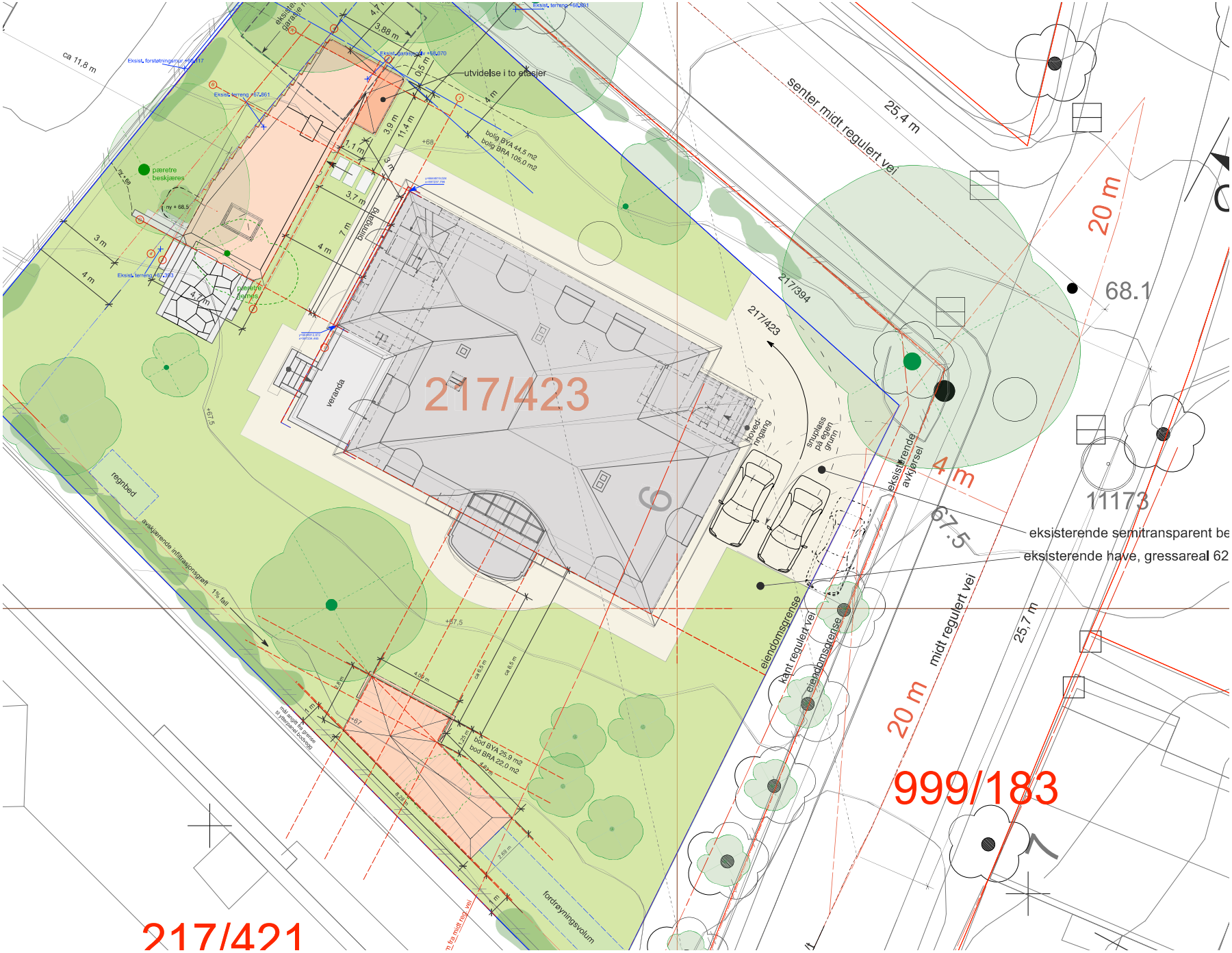
Vi anser det som uproblematisk å gi dispensasjon for tiltaket.

Med vennlig hilsen Geir

ARKITEKT GEIR DINGSTAD

V6 avstand vei endring ny bolig.docx


1100
3 m
hjørne granittgrunnmur villa
hjørne vegg villa
3700
4000
D
D
11400 inkl. puss
soil
fall
pipe
3 m fra grense
4 m fra grense
A
A
4700
hjørne vegg villa
BRA underetasje = 32,3 m2
BRA 1. etasje = 38,8 m2


217/423
217/421
999/183
senter midt regulert vei
25,4 m
20 m
68.1
11173
eksisterende semitransparent be
eksisterende have, gressareal 62
4 m
67.5
midt regulert vei
25,7 m
eiendomsgrense
kant regulert vei
utvidelse i to etasjer
bolig BYA 44,5 m2
bolig BRA 105,0 m2
bod BYA 25,9 m2
bod BRA 22,0 m2
verenda
hovedinngang
snuplass på egen grunn
eksisterende avkjørsel
regnbed
fordrøyningsvolum
ca 11,8 m
3,88 m
3,9 m
11,4 m
0,5 m
1,1 m
3,7 m
7 m
4 m
3 m
4,7 m
4,08 m
ca 8,5 m
2,89 m
8,29 m
+68
+67,5
+67

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

03.07.2025 17:34:15 AR689264229

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Vallegata 6B, 0454 OSLO

Kommune: 0301

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:
217	423	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Nytt bygg med boligformål

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Søknad om endring: Det er allerede gitt byggetillatelse til ny bolig. Endringen er en utvidelse i to etasjer med 0,5 m mot Pavels' gate og 1,1 m mot øst i den nordlige delen; økning av bruksareal 3,1 m2 i hver etasje og et fotavtrykk, bebygd areal, lik 4,6 m2.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Reguleringsplan

Beskrivelse:

Se begrunnelse

Begrunnelse:

Søknad om dispensasjon avstand til vei, se vedlegg.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

03.07.2025 17:34:15 AR689264229

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til:

Kontaktperson:	Geir Dingstad
E-post:	geir@baseark.no
Telefon:	95725502

03.07.2025 17:34:15 AR6892642229

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	Arkitekt Geir Dingstad
Organisasjonsnummer:	928517438
Telefon:	-
E-post:	geir@baseark.no
Postadresse:	Pavels' gate 6, 0454 OSLO

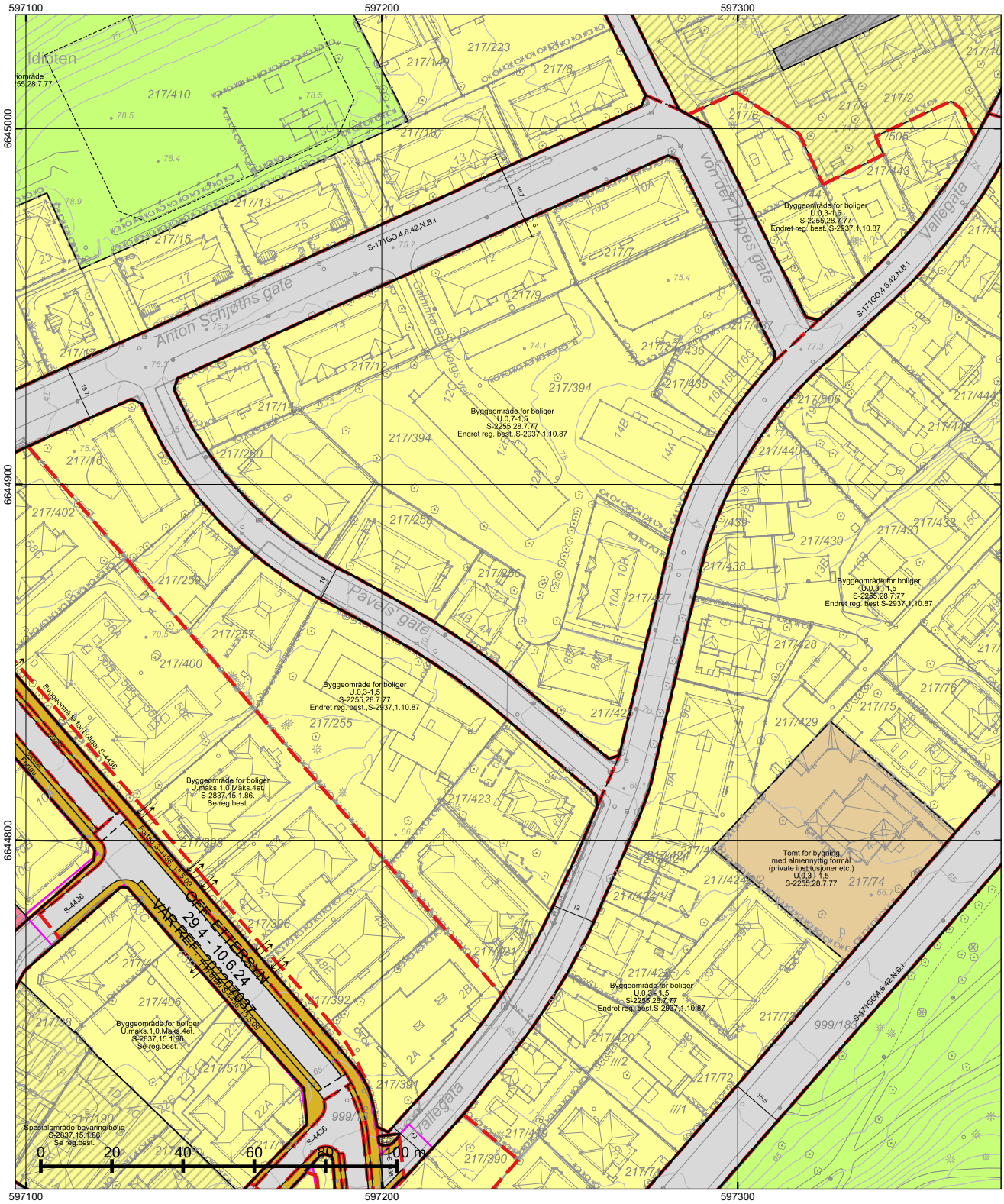
Nabovarselet er signert av

GEIR DINGSTAD på vegne av ARKITEKT GEIR DINGSTAD

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

03.07.2025 17:34:15 AR6892642229

V6_situasjonskart_Lucy_03.07.2025.pdf
V6_soknad-disp_avstand_vei_03072025.pdf
V6_utomhus-Lucy_30062025.pdf
V6_takplan-Lucy_30062025.pdf
V6_fasade-nordvest-Lucy_30062025.pdf
V6_fasade-sydvest-Lucy_30062025.pdf
V6_fasade-nordost-Lucy_30062025.pdf
V6_fasade-sydost-Lucy_30062025.pdf
V6_snitt-A-A-Lucy_30062025.pdf
V6_snitt-C-C-Lucy_30062025.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
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.

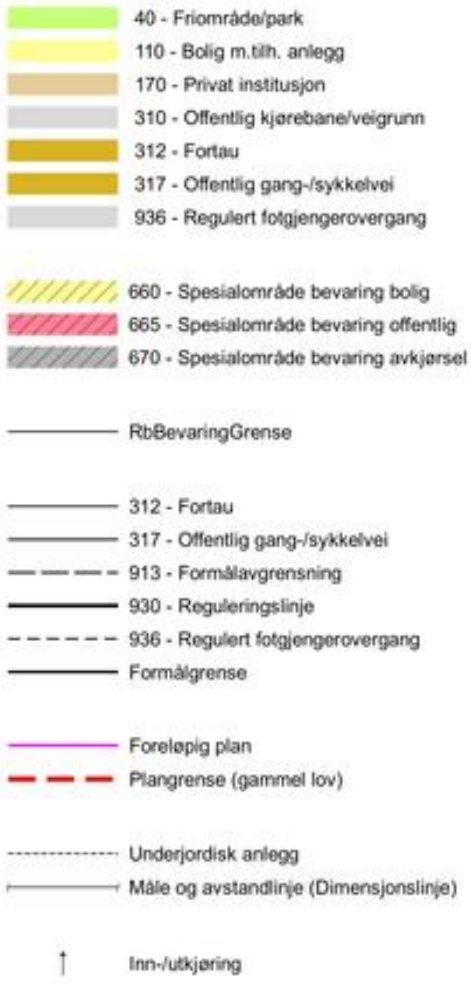
PlottID/Best.nr: 157175/ 86531946
Adresse: Vallegata 12
Gnr/Bnr: 217/394

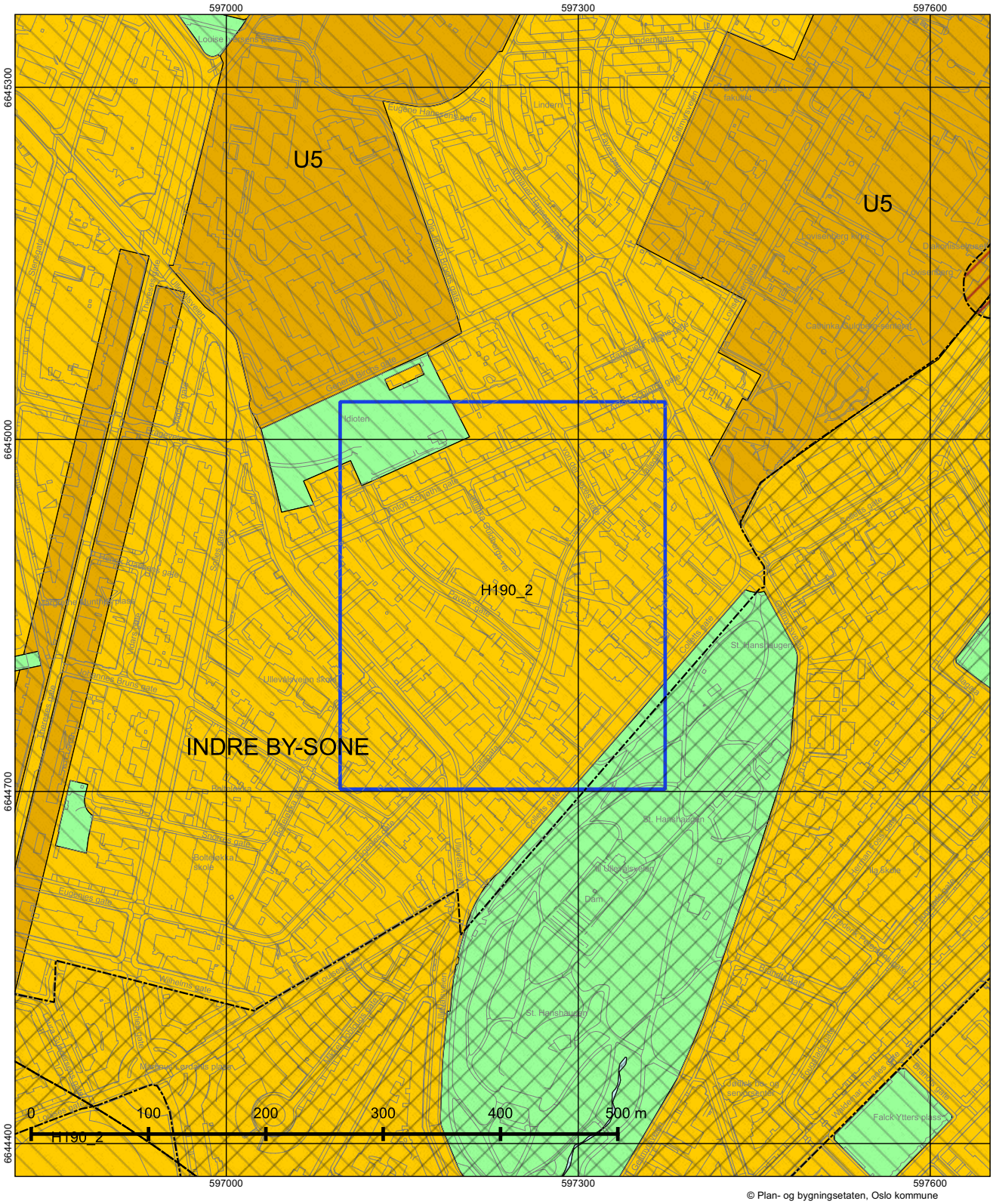
Deres ref.:
Kommentar:

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: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157175/86531946
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

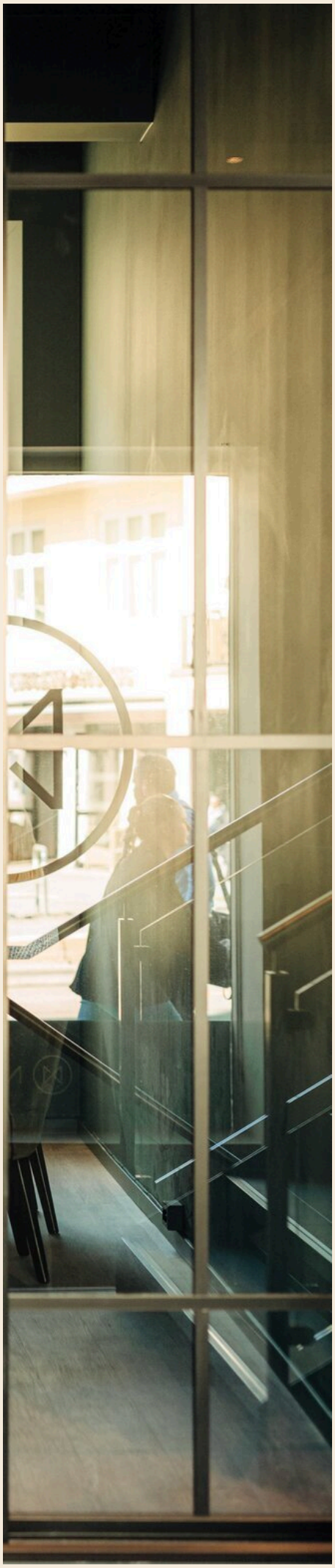


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0246/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vallegata 12B 0454 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 394, snr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966