KRUTTVERKVEIEN 30B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Meglerbrev
Egenerklæring
Årsberetning
Protokoll årsmøte
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Ferdigattest boligblokk 1982
Ferdigattest Støttemur 1981
Ferdigattest Ventilasjonsanlegg 1980
Ferdigattest vann og avløpsled. 2023
Plantegninger
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelse S-3986
Reguleringsbestemmelse S-1632
Reguleringsbestemmelse V020470
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Kruttverkveien 30B 1168 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1976
BRA: 35 m^2
BRA (ny arealstandard): 39 m^2
BRA-i (ny arealstandard): 35 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	8	1	0

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS
paal@taksthuset.no
99511869

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28771

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering

Badet ble oppført i 1976, senere ble badet pusset opp med ny membran/fuktsperre på gulv og vegger, nye overflater og sanitærutstyr i 2013. Plast gulvsluk fra byggeår er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert høyskap. Klosett. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin. Elektrisk håndkletørker montert på vegg.

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.
Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone det ble ikke registrert negative forhold.

Bompuss under enkelte gulvfliser.
Sprekk i en veggflis.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp gulvfliser i front av dusjkabinett er ca 1,6 cm. Forholdet er å anse som tilfredstillende.
Det var ikke mulig å gjøre en tilfredsstillende måling av fall mot gulvsluk i dusjsone under dusjkabinett.
Terskelhøyde i døråpning er ca 6,2 cm.

Plast gulvsluk fra byggeår med provisorisk plast stakeplugg.
Klemring og tettesjikt var ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.
Slukløsning fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG-3 er satt med tanke på alder på overgang mellom gulvsluk/klemring fra 1976 og tettesjikt/membran fra 2013 i form av smøremembran da dokumentasjon på denne lokale utførelsen ikke er fremvist og det antas at membransjikt fra 2013 ikke er montert under klemring fra 1976.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 95 cm fra topp terrassebord på gulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av tettesjikt (takpapp) under overliggende terrassebord.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1976 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1976 bør påregnes i nær fremtid.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.
Det ble gjennomført spyling av felles avløpsopplegg i regi av sameiet i 2021, i henhold til eier.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldtvanns hovedstoppekran i leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken.
Hovedstoppekranen fungere som tiltenkt.

Felles kaldtvannsopplegg fra byggeår.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vannrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i entre, bad og flislagt del av åpent kjøkken.
Halogen downlight belysning i bad.

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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på ikke jordet elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og er ikke besiktiget.

TG-2 er satt med tanke at berederen er plassert i rom uten sluk og at det ikke er montert Aquastop på vanninntak til berederen eller Waterguard med sensorsløfe etablert på gulv i området rundt varmtvannsberederen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen, samt fast strømtilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.
Det er montert luftespalter i vindusrammer fra byggeår.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i entre og åpent kjøkken, vesentlig nivåforskjell i høyde på en gulvflis i åpent kjøkken, samt stedvis noe manglende fugemasse mellom gulvfliser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.3.2025	**18.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Svend Arthur Furu**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**
Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**
Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**

TAKSTHUSET



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kruttverkveien 30B, 1168 0slo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**194**	Bruksnr:	**672**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**39**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1976**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold, men er preget av en eldre og utidsmessig standard.

Terrasseblokk oppført med 6 og 9 plan pluss garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig vei.
Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Kruttverkveien innerst i blindvei.
Kommunalt vann og avløp.
Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med leiligheten, plass nr 418 med opplegg for fremtidig separat ladepunkt for el-bil.
Biloppstillingsplassen har følgene mål: Dybde på plassen er ikke oppmerket, men ansees å være ca 4,80 m. Bredde på plassen er ikke merket mot naboplass, men naturlig inndelt bredde mot naboplass antas å være ca 2,30 m.
SINTEF sin anbefaling for minimumstørrelse på biloppstillingsplass tilstøtende til vegg/søyler på en side av plassen er 5,0 m dybde og 3,0 m bredde.

Terrasseblokken er oppført med betong grunnmur og støpt såle. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.
Utvendig fasade i vesentlig grad bestående av malt murverk samt innslag av beiset, liggende trepanel.
Flatt tak, antatt tekket med takpapp. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.
Terrasseblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt byggeår tatt i betraktning, men lokale oppgraderinger må forventes.
Felles gangareal i bygget er video overvåket, i henhold til eier.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	35	35	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang terrasse.	
Totalt m²	**35**	**35**	**0**		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	35	35	0	0	16
1. etasje	4	0	4	0	0
Totalt m²	**39**	**35**	**4**	**0**	**16**

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i 1.etasje på ca 3,6 m2.

Felles vaskeri, sykkelbod, dekkrom, trimrom, to badstuer og dusjrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Sydøstvendt terrasse på ca. 15,5 m2 med utelys og strømuttak. Betonggulv tekket med takpapp, overliggende oppforet gulv av antatt kompositt terrassebord. Integrert avrenningsrør med varmekabel i ett ytre hjørne under etablert luke i terrassegulv. Rekkverk i front oppført i malt murverk med overliggende lakkert metall beslag. Levegger som sidevegger mot nabo terrasser. Eier opplyser om tilfredstillende avrenning fra gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassegulv i sameiet ble vesentlig rehabilitert i 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Rekkverkshøyden er målt til ca 95 cm fra topp terrassebord på gulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av tettesjikt (takpapp) under overliggende terrassebord.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

2-lags isolerglassvinduer fra 1976.

Det er montert luftespalter i vindusrammer fra byggeår.

2-lags isolerglassvindu i terrassedør fra 2013.

Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull. Døren er fra senere tid, ukjent år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Se overliggende punkt for årstall.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG-2 er satt med tanke på alder på vinduer fra 1976 som har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av vinduer fra 1976 bør påregnes i nær fremtid.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Åpent kjøkken (flislagt del), målt ca 0,6 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i terrasseblokken eller som har behov for tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Lyse, glatte, folierte, høyglans fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.
Integrert komfyr med induksjons platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Komfyrvakt er ikke montert.
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2013, samt at vegger mot stue ble revet.
Fliser på vegg over benk er ikke fullført helt opp mot underkant overskap og fremstår som uferdig.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator over komfyr, fra 2013.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Dagens bruk er antatt i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen, bortsett fra at vegger mellom stue og kjøkken er demontert/revet i senere tid.
Demontering/oppføring av lettvegger er ikke søknadspliktig hos kommunen.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest - Herregårdsterrassen, g.nr 194, b.nr 70. Arbeidets art: Nybygg. Datert 27.01.1982.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannslukkingsapparat fra september 2017.
To røykvarslere fra senere tid, ukjent år.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles plast avløpsopplegg i bygget.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Innvendige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.
Det ble gjennomført spyling av felles avløpsopplegg i regi av sameiet i 2021, i henhold til eier.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av avløpsrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber

Kobberrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.
Noe synlig plastrør er benyttet til dusjbatteri og vanninntak til klosett i bad og tilkobling av vann til varmtvannsbereder innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige kobberrør i leiligheten er fra byggeår.
Plastrør i leiligheten er fra 2013.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kaldtvanns hovedstoppekran i leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken.
Hovedstoppekranen fungere som tiltenkt.

Felles kaldtvannsopplegg fra byggeår.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vannrør fra byggeår bør påregnes i nær fremtid.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i stue med automatsikringer. Hovedsikringen er på 2 x 35 ampere skrusikringer og sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 5, som er 10 ampere og ikke 16 ampere som beskrevet.

Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2013.
Ny termostat til varmekabler i entre montert i 2025.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i entre, bad og flislagt del av åpent kjøkken.
Halogen downlight belysning i bad.

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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, samt alder på ikke jordet elektrisk anlegg i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
	Separat varmtvannsbereder innebygget i hjørne av kjøkkeninnredningen
Fundament	
	Antatt plassert på gulv
Årstall	
	Montert ny i ca. 2013 i henhold til eier.
Størrelse	
	120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsberederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og er ikke besiktiget.

TG-2 er satt med tanke at berederen er plassert i rom uten sluk og at det ikke er montert Aquastop på vanninntak til berederen eller Waterguard med sensorsløfe etablert på gulv i området rundt varmtvannsberederen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen, samt fast strømtilkobling.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.
Det er montert luftespalter i vindusrammer fra byggeår.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.

6.11 Våtrom: Bad/wc

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Badet ble oppført i 1976, senere ble badet pusset opp med ny membran/fuktsperre på gulv og vegger, nye overflater og sanitærutstyr i 2013. Plast gulvsluk fra byggeår er fortsatt benyttet.

Sanitærutstyr i bad:
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert høyskap. Klosett. Dusjkabinett med avløp til gulvsluk og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin. Elektrisk håndkletørker montert på vegg.

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.
Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone det ble ikke registrert negative forhold.

Bompuss under enkelte gulvfliser.
Sprekk i en veggflis.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp gulvfliser i front av dusjkabinett er ca 1,6 cm. Forholdet er å anse som tilfredstillende.
Det var ikke mulig å gjøre en tilfredsstillende måling av fall mot gulvsluk i dusjsone under dusjkabinett.
Terskelhøyde i døråpning er ca 6,2 cm.

Plast gulvsluk fra byggeår med provisorisk plast stakeplugg.
Klemring og tettesjikt var ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.
Slukløsning fra byggeår har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG-3 er satt med tanke på alder på overgang mellom gulvsluk/klemring fra 1976 og tettesjikt/membran fra 2013 i form av smøremembran da dokumentasjon på denne lokale utførelsen ikke er fremvist og det antas at membransjikt fra 2013 ikke er montert under klemring fra 1976.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i entre, bad, og i åpent kjøkken, forøvrig laminat i stue.

Oppsummering av øvrig	TG-2

TG-2 er satt med tanke på stedvis bompuss under gulvfliser i entre og åpent kjøkken, vesentlig nivåforskjell i høyde på en gulvflis i åpent kjøkken, samt stedvis noe manglende fugemasse mellom gulvfliser.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malt glassfiberstrie i entre og malt glassfiberstrie/tapet i stue.

Oppsummering av øvrig TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt panel i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,56 m.

Oppsummering av øvrig TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, lakkert, profilert baderomsdør fra 2013, montert i eksisterende dørramme.

Oppsummering av øvrig TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde, montert i 2022.
Frittstående garderobeskap i entre, fra 2013.
Veggmontert soveseng i stue med heve/senkefunksjon og integrert downlight belysning, montert i 2013.
Manuellstyrt markise foran stuevinduer, fra 2014.
Lamellgardiner foran vinduer i stue, fra 2014.

Oppsummering av øvrig TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

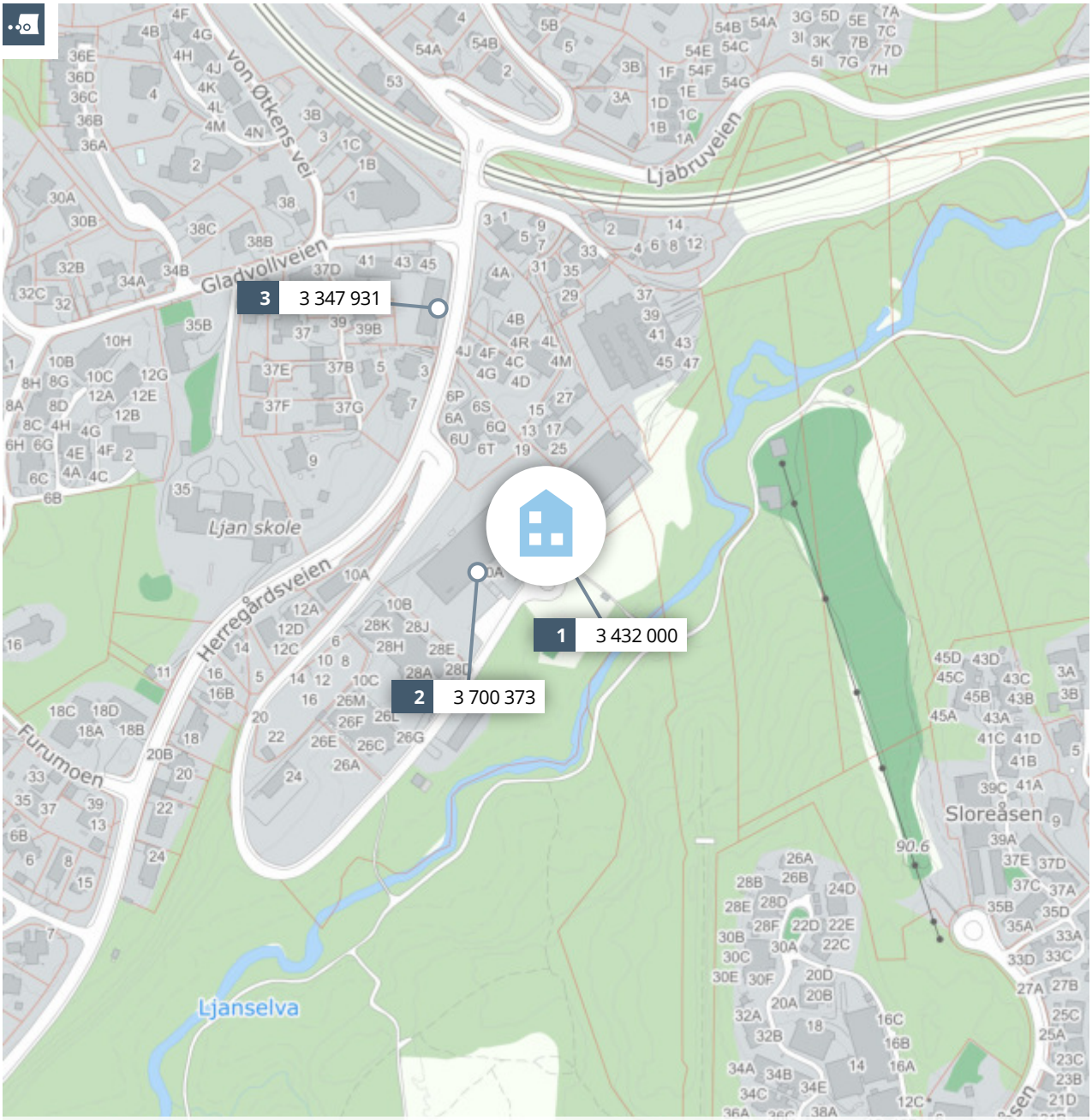
6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KRUTTVERKVEIEN 30 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 20.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marina Salvigsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kruttverkveien 30 B, 1168 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 194 BNR 672 FNR 0 SNR 39 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LJAN

Verdivurdert til

3 250 000

78 935	3 328 935	95 112
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	35 m²	4 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	3 934
Formue	13 992
Soverom	-
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kruttverkveien 30 B 29 m²	1973	4. etg	- sov	21.05.2024	2 890 000	**3 415 000**	17 000	3 432 000	**118 345**
2	Kruttverkveien 30 A 29 m²	1973	5. etg	1 sov	17.02.2025	3 300 000	**3 630 000**	70 373	3 700 373	**127 599**
3	Herregårdsveien 1 33 m²	1958	2. etg	1 sov	22.01.2025	3 350 000	**3 265 000**	82 931	3 347 931	**101 452**

Arealeffektiv 1- roms med stor,usjenert og solrik terrasse - Garasjeplass - Heis - Kort vei til tog/buss

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

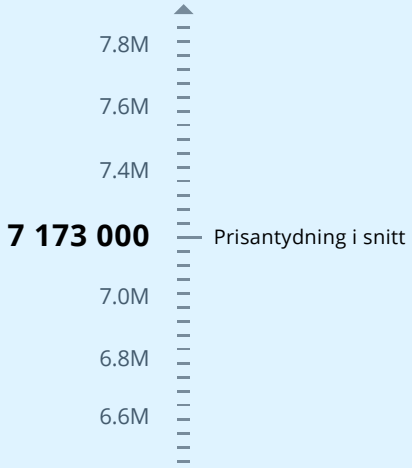
1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.11.2013		11.11.2013	-	1 500 000	-	1 500 000	2
23.11.2004		23.11.2004	-	930 000	-	930 000	
25.10.1999		25.10.1999	-	720 000	-	720 000	
08.07.1997		08.07.1997	-	465 000	-	465 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markedet

Leiligheter til salgs i LJAN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

75
dager

Leiligheter solgt i LJAN grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

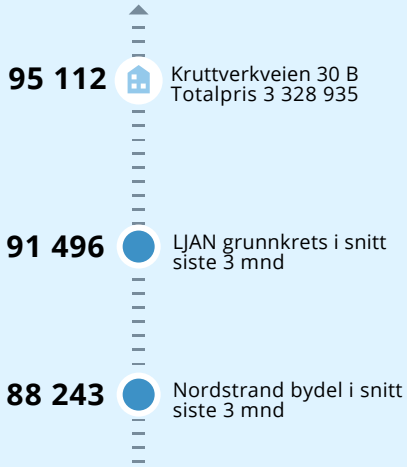


Solgt i snitt i løpet av

53
dager

for 6.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



MEGLERBREV

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Håvard Sugustad
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3006076@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006076/38-25-0217 kruttverkveien 30b . Vår ref.: 5343-1-039 Dato: 12.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Herregårdsterrassen Sameie
Organisasjonsnr:	971282215
Seksjonseier:	Furu, Svend A
Medeier:	
Leilighetsnummer:	039
Adresse:	Kruttverkveien 30 B, 1168 OSLO
Seksjonsnummer:	39
Gnr.	194
Bnr.	672

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 2165964.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Nei
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det medfølger en garasje til hver leilighet.Sameiet har felles vaskerom og trimrom i hhv 7. og 8. etg. i A-blokka.Ekstra boder og fryseboks-uttak til utleie gjennom styret. Det påløper et administrasjonsgebyr til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved leie av enten bod eller fryseboks.Nye eiere blir fakturert kr 506,- for nye skilter til dør, ringetablå og postkasse. Styret bestiller skilt når de mottar skiltskjema fra kjøper. Skiltskjema er vedlagt husordensreglene og bes overlevert kjøper. Kjøper kan evt. sende en mail til herregardsterrassen@styrerommet.no med informasjon om ønsket navn på skilter, så bestiller styret. IN lån (administrasjonsavtale) med mulighet for innfrielse av fellesgjeld pr. 28.02. og 30.08. Avtalen gjelder for 2 lån med lånenummer: 98207530883 og 98207891274.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207530883
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	1 684 045,00
Innfrielsesdato:	30.06.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207659673
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	5 219 616,00
Innfrielsesdato:	30.11.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207891274
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	11 011 682,00
Innfrielsesdato:	30.08.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 934,72,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820789127; Adm. lån 2 - Akonto renter	295,34	
Lån nr: 9820789127; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	60,80	
Lån nr: 9820753088; Adm. lån 1 - Akonto renter	75,23	
Lån nr: 9820753088; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	773,40	
Bredbånd	185,00	
Felleskostnader	2 182,96	
Tv	362,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	525,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 055,-
Annen formue:	13 992,-
Gjeld:	81 570,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207530883
Restsaldo:	12 150,27
Kapitalkostnader:	921,32

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207659673
Restsaldo:	15 904,89
Kapitalkostnader:	157,21

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207891274
Restsaldo:	50 880,43
Kapitalkostnader:	359,32

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 78 935,59,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Toril Frida Fjærvoll, e-post: herregardsterrassen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: herregardsterrassen@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250217

Selger 1 navn
Svend Arthur Furu

Gateadresse
Kruttverkveien 30B

Poststed	Postnr
Oslo	1168

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 8496025

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250217

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedret drenering av bygg i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrehabilitering av terrasser i 2020. Revet alle membran lag til betong, reparert betong. Bygd opp ny membran og skillevegger Pågående fasadeprosjekt 2024-25

Arbeid utført av: Selvaag

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250217

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I under-/første etasje av bygningen

21.1 Radonmåling

År: 2017

Verdi: Dekket under felleskostnadene

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250217

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250217

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svend Furu	173a6fafe68f4d7a46fb1e6dc252a150f6dd835b	17.03.2025 09:41:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250217

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5343

Herregårdsterrassen Sameie

Velkommen til årsmøte i Herregårdsterrassen Sameie

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

Dato for årsmøtet:

4. april 2024 kl. 18:00, Ljan menighetshus. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sykkelparkering for sameiets gjester
8. Belysning lekeplass
9. Endring av husordensregler
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Herregårdsterrassen Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl fra OBOS foreslått. Protokollvitne(r) velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S. 5343 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-.

Sak 7

Sykkelparkering for sameiets gjester

Forslag fremmet av:
Nina Zelenkova

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sommerhalvåret får sameiet ofte besøkende som kommer med sykkel. I fravær av opplagt sted å parkere sykler, blir det ofte brukt alternativer som å parkere på broa i A, inne i foajeen i 8.etasje A, i gangene e.l. Ofte gjelder det syklende skolebarn på besøk. Det er behov for en trygg og tydelig parkeringsmulighet utendørs med adgang fra oppsida ved Herregårdsveien - noe som besøkende kan henvises til. Et egnet sted kan være ved husveggen utenfor 4.etasje A, som erstatning til én bilparkeringsplass oppe eller tilsvarende.

Styrets innstilling
Ikke godkjennes.

Styret ønsker å se etter egnede plasser for parkering av alle sykler utendørs for gjester og beboere

Forslag til vedtak
Styret bes om å finne et egnet sted for et stativ til et fåtalls sykler som skal forbeholdes gjesteparkering og etablere dette i kommende styreperiode.

Sak 8

Belysning lekeplass

Forslag fremmet av:
Jannike Kaarby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønske om belysning på lekeplass.

Styrets innstilling
Ikke godkjennes.

Styret mener at kostnaden er for stor i forhold til nytte.

Forslag til vedtak
Montere lyslykt som vener mot lekeplass i allerede eksisterende mast som står i rundkjøringen i enden av kruttverkveien.

Sak 9

Endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å få en enhetelig lik inntrykk av hagene på bakkeplan ønsker styret tilbake opprinnelig utseende hvor gjerde står som skille mot gangvei ønsker vi å endre kap 6 i Husordensregel nr 4 hvor det i dag står:

Skille mellom leilighetene på bakkeplan skal bestå av gjerde som er lik for alle leilighetene. Hvis gjerdet males må det benyttes fargekode og type maling bestemt av styret.

Forslag til vedtak
Gjerde brukes som skille fra hageflekkene mot gangvei. Kap 6 i Husordensregel nr 4 endres til: Skille mellom leilighetene på bakkeplan skal bestå av gjerde som er lik for alle leilighetene. Det samme gjelder for skille mellom leilighene på bakkeplan og gangvei. Det skal være gjerde som er lik for alle leilighetene. Hvis gjerdet males må det benyttes fargekode og type maling bestemt av styret.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i sameiet for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av sameiet.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Ved valgene på årsmøtet skal følgende verv velges:

· Valg av leder for 2 år

· Valg av av 3 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år

· Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

· Valg av kandidater til valgkomite` for 1 år

De som er på valg er:

Leder: Toril Fjærvoll - stiller til gjenvalg

Styremedlem: Bjørn Olsen - stiller til gjenvalg

Styremedlem: Henning Fischer - stiller til gjenvalg.

Styremedlem: Tom Bache-Svendsen er valgt til 2025, men er flyttet og Vegard Nilsen er forslått valgt for 1 år.

Innstilling

Vegard Nilsen- sitter på kompetanse innenfor vann/avløp som er verdifull for sameiet og styret med diverse utfordringer på dette området. Har erfaring fra styret tidligere.

Henning Fischer - har vært styremedlem i flere år, og har kompetanse innenfor innkjøp og kontraktshåndtering i et større konsern

Bjørn Olsen - lang erfaring fra byggebransjen og teknisk kompetanse som er viktig for styret/sameie.

Toril Fjærvoll - Stiller til gjenvalg

Styret innstiller disse til gjenvalg/valg og mener at dagens styre da har en korrekt sammensetning som fungerer godt.

Roller og kandidater

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

- Toril Fjærvoll
  Stiller til gjenvalg.

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

- Bjørn Olsen
  lang erfaring fra byggebransjen og teknisk kompetanse som er viktig for styret/sameie.
- Emma Madelene Huth Liljedahl
- Henning Fischer
  Har vært styremedlem i flere år, og har kompetanse innenfor innkjøp og kontraktshåndtering i et større konsern

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

- Vegard Nilsen
  sitter på kompetanse innenfor vann/avløp som er verdifull for sameiet og styret med diverse utfordringer på dette området. Har erfaring fra styret tidligere.

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

- Emma Madelene Huth Liljedahl
- Mangler Kandidat - velges på årsmøtet

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

- Bjørn Aarum

- John Haga

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			**Valgperiode**
Leder	Toril Frida Fjærvoll	Herregårdsveien 8 B	2022-2024
Styremedlem	Tom Bache-Svendsen	Herregårdsveien 8 B	2023-2025
Styremedlem	Henning Fischer	Herregårdsvn 8 A	2022-2024
Styremedlem	Ioana Mihaela Marginean	Herregårdsvn 8 A	2023-2025
Styremedlem	Bjørn Olsen	Herregårdsvn 8 B	2022-2024
Varamedlem	Nina Zelenkova	Herregårdsvn 8 A	2023-2024

Generelle opplysninger om Herregårdsterrassen Sameie
Sameiet består av 141 seksjoner.
Herregårdsterrassen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971282215, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
194 672

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Herregårdsterrassen Sameie har en ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har siden forrige ordinære sameiermøte avholdt 15 ordinære styremøter og 1 digitalt årsmøte

Nytt skilt på muren langs Kruttverkveien
Vi har oppdatert skiltet på muren ved inngangen til broen i Kruttverkveien da det gamle trengte en oppgradering,

Solcellepanel
Styret har innhentet en rekke tilbud på solcellepanell på taket. Styret har konkludert med at sameiet ikke har nødvendige oppstartsmidler til å sette dette igang på nåværende tidspunkt..

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

Ny addresse
Tidlig på sommeren mottok vi et varsel fra Plan og Bygg om at vi ville få ny adresse, Kruttverkveien 30A og 30B. Styret sendte inn klage på dette. Like før jul fikk vi beskjed om at klagen ikke ble tatt til følge. Addressen er gjeldene fra 29.mars 2024.

2 nye overvåkings kameraer er satt opp
Styret har sett et behov for å styrke sikkerheten og overvåkingen ytterligere to steder i bygget. Disse er satt opp på et knutepunkt i B-bygget og i mellomgangen mellom trimrommet og garderobene.

Vaktmesterleiligheten
Vaktmesterleiligheten ble endelig godkjent som bolig med en rekke krav i siste halvdel 2022 etter at man i flere år har benyttet ulike konsulenter på dette uten å lykkes. Oslo Kommune Plan og Bygg hadde helt urealistiske krav til bla. sprinkling av bygget.

Etter noen møter med entrepenører venter vi nå på et overslag fra OBOS Prosjekt og Selvaag Prosjekt. Første steg vil bli å etablere rømningsvei, noe som er et absolutt krav fra Plan og Bygg for at lokalet kan benyttes som leilighet.

Styret vil fortsette arbeidet å innhente et tydeligere kostnadsbildet, men kan ikke se at sameiet har økonomi til å gjøre denne rehabiliteringen med det første.
Vi vil invitere til et ekstraordinært sameiermøte for å ta opp denne saken da kostnadene ligger utenfor styrets fullmakter.

Denne leiligheten vil i klargjort stand kunne gi sameiet betydelige inntekter ved evt. utleie.

Brannsikring av garasje
Brannsikring i garasjen er på plass. Den gjenstår noen punkter:
- Autimatisk varsling til brannvesenet. Det kommer på plass iløpet av 1.kvartal 2024
- Noen markeringslys og to brannslanger + noen røyktettelister på dører

Store vannmengder ned mot bygget vårt
Uværet «Hans» utløste enorme vannmengder ned mot bygget vårt på baksiden mellom A og B.
Det rant store vannmengder laget noen dype renner bak bygget mellom A og B og videre ned langs bygget ved B. Styret besluttet å forebygge eventuelle nye vannmengder mot bygget, ved å felle inn øverste del i 2 rør for å føre vannet ned i kummene.

Gulv i søppelrom
Styret har fått rehabilitert gulvene i søppelrommene. Her flasset malingen og illeluktende flytende avfall fra søppelkasser samlet seg under malingsflak og medførte vond lukt. Gulvene er blitt slipt, påført grunning, tilført epoxymaling med antisklibelegg samt at terskler er reparert/fjernet for å enklere kjøre containere inn og ut. Vask og renhold vil bli enklere fremover da det er laget hulkil mot alle vegger.

Vegger og tak malt i mellomganger
Vegger og tak malt i mellomganger mellom garasje og inngang til blokka (A og B)

Dekkrom
Styret har startet jobben med å få på plass oppgraderte dekkrom og vil få det på plass i løpet av 2024.

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

Snørydding
Styret har innhentet flere tilbud og inngått avtale med Vaktmesterkompaniet om snørydding foran garasje og gjesteparkeringsplasser. Vi så dette som en nødvendighet slik at det kan være måket til enhver tid og særlig på de dager som vaktmester har fri.

Strøkasse
For å lette arbeidet med å strø oppe ved gangbroa og på gjesteparkeringen har styret kjøpt inn en egen strøkasse som står ved siden av pappcontaineren

Møte med leverandører
Styret bestreber seg på å ha best mulige avtaler med våre leverandører. Vi har derfor hatt en rekke møter med samarbeidspartnere og leverandører som leverer forskjellige tjenester. Disse møtene har gitt gode resultater for sameiet med tanke på priser og betingelser.

Vannlekkasjer
I 2023 har vi hatt 7 vannlekkasjer og opplevd en rekke fra avløpsrør som er i en meget dårlig forfatning. Noen avløpsrør er byttet og flere vil bli byttet i 2024.

Ny strømavtale for lading av el-bil på gjesteparkering
Styret har overtatt strømmåleren fra Elaway på el-bil lading inngått med Styret har inngått strømavtaleavtale med Volt for denne måleren.

Oppgarderingen fra Oslo Kommune - Vann og Avløp
Entreprenøren Steg AS ble så og si ferdig med denne jobben tidligere enn planlagt. Det gjenstår noe arbeid som ikke kan tas før våren 2024. Dette er å få tilbake gressplen foran B i den stand det var før de startet gravingen + planering på baksiden av B. Uværet Hans er årsaken til at dette må taes på nytt.

Oppgradering bak B-bygget
Vi har oppgradert gang veien bak B-bygget med nytt gress og heller. Dette er noe som har vært ønsket lenge og vil gi området et betydelig løft. Begge disse jobbene har det vært hensiktsmessig å ta nå mens det allerede har vært arbeid her med maskiner og mannskap.

Radon
Vi har foretatt radonmåling i leiligheter på bakkeplan i B. Resultatet av målingene er mottat og styret følger opp disse resultatene. Det er utarbeidet en plan for å øke kapasiteten på anlegget og få verdiene betydelig ned.

Norsk Brannvern
Styret kom ikke til enighet med Norsk Brannvern for en ny inspeksjonsrunde før jul. Denne inspeksjonsrunden ble derfot utsatt og vil bli gjrnnomført i februar 2024

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

Inngangspartiet i B
Styret måtte igangsette graving langs gavlvegg ved inngangen i B. Årsaken til dette var at vi har hatt vanninntrenging i grunnmur. Det er montert grunnmurspapp og fylt drenerende masser inntil grunnmur/vegg.

En del belegningsstein måtte tas opp, noe som avdekket at den gamle varmekabelen hadde defekter. Det ble derfor fjernet sten i hele området det det ligger kabler. og ny kabel ble lagt.

I forbindelse med dette brstemte styret også oppgradere selve inngangspartiet under taket siden hellene der var meget stygge. Dette fikk vi meget gode priser på, spesielt da det allerede var arbeid på plassen. Dagens heller ble fjernet, og erstattet med samme sten og skifer som inngangspartiet foran A.

Maling av veggene skulle også utføres, men måtte utsettes til våren 2024 pga mye regn og dårlig tørke.

Utbedringer på tak
Etter lekkasje i tak på leilighet ble takpappen utbedret.

Dugnader
Styret har arrangert en vårdugnad i 2023. Høstdugnaden ble avlyst på grunn av dårlig vær.
Takk til alle som har stilt opp for sameiet på årets dugnad!

Bytte av bøker
Etter et fint innspill fra en av våre beboere, har styret fått montert opp tre bokhyller i 8 etg. (bak veggen mot vinduene) Her er dere velkommen til å forsyne dere av bøker, og fylle på med bøker av god kvalitet du ikke lenger har bruk for.

Terrassefronter
Vi har fått mange klager på at det ikke ser tiltalende ut på fremsiden av A og B av både beboere og meglere. Malingen flasser, rustne armeringsjern vises på enkelte terrasser. Styret har innhentet tilbud på puss og maling av terrassefrontene. Dette vil bli drøftet på et ekstraordinært sameiermøte til våren, der det bl.a. vil bli foreslått å bruke av oppsparte midler.

Terrasseposten
Styret har i 2023 publisert 8 stk utgaver av Terrasseposten for å sikre god kommunikasjon ut til beboere. Terrasseposten kan leses på hjemmesidene våre i tillegg at den blir distribuert i alle postkasser i sameiet.

Hjemmeside
Sameiet har egen hjemmeside, www.herregårdsterrassen.no
Her finnes oppdatert informasjon om hva som skjer og saker som berører Sameiets drift.

VIBBO
Styret har tatt i bruk VIBBO (www.vibbo.no) for å varsle (på sms og email) om viktige saker som ikke kan vente til neste Terrassepost kommer ut.

Vibbo skal ikke benyttes for å kontakte styret, vennligst benytt styrets mail under.

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

Styret
Styret har kontor i 4. etg. i A-bygget med kontortid første tirsdag hver måned mellom kl. 19.00 og kl.19.30. Styret har epost: styret.herregardsterrassen@boligsameie.net.

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført

2023	Nye varmekabler i i inngangspartiet i B Heller under tak i inngangspartiet i B erstattet med rød stein lik den i A Oppgradert gangveien bak B-blokka med gress og heller Etablert 2 nye drensrør ned til kum for å bedre drenering ned mot baksiden av bygget (mellom A og B). Det er montert grunnmurspapp og fylt drenerende masser inntil grunnmur/vegg ved inngangspartiet i B
2022	Brannsikting i garasje Utskifting av ringetablåer Utbedring og oppgradering av inngangsparti ved B Utskifting av kunstige blomster/trær i bygget Utskifting av lås på vaskeri og trimrom
2021	Ferdigplen og beplantning av blomster og trær Kameraovervåking tatt i bruk Fornyet avtale med GET/Telia som TV og brebåndsleverandør Nye skilter med H-nummer på dør, postkasser og etasjeskilt Rensing og oppgradering av ventilasjonsanlegget Ferdigstillelse av betongrehabiliteringsprosjektet Felling av trær og grener langs Ljanselven og bak lekeplass
2020	Oppgradering av lekeplassen Betong-rehabilitering av underetasje Nytt el-inntak/hovedtavle til bygget Installert infrastruktur for EL-bil lading i garasje
2018	Rehabilitering resterende gavlvegger. Malingsfjerning og maling bakside av blokk Rehabilitering av gangbro. Spyling av avløpsrør
2017	Bytte av punkterte vinduer i fellesområder
2016	Fornyet avtale med GET som TV-leverandør
2016	Rehabilitering av terrasser
2013	Fornying av bunnledningene i A og B og oppstikk til garasjen
2012	Spylt rør i hele bygget Nytt dekke på tak. Garasjen er feiet.
2011	Nytt dekke på øvre del av gangbro. Overgang fra fortau til vei er utjevnet. Ny tørketrommel på vaskeriet.
2010	Ny heis i A er ferdigstilt Beslag på terrassekantene der det manglet

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

2009	Ny heis i B er ferdigstilt.
	Fasaden på hele huset og sidevegger er malt
2008	Skiftet 13 boddører i trappeganger.
	Montert døråpner i alle korridor dører.
	Montert nytte postkasseanlegg.
	Garasjen ble feiet og vasket.
	Ny vaskemaskin til vaskeriet.
	Skiftet rekkverk utenfor B-inngang.
2007	Montert nødlys i alle korridorer og trappeganger
	Montert rekkverk på gangbro i 11 etasje.
	Lagt ny takpapp over deler av B-bygget
	Kjøpt tredemølle til trimrommet.
2005	Lagt varmekabler på gangbro på de områdene som ikke hadde varmekabler fra før.
	Montert strømsparende regulering av gangbroen.
	Lagt nytt sklisikkert belegg på gangbroen.
2004	Kjøpt ny vaskemaskin til vaskeriet.
	Fjernet fliser på gangbroen.
	Spylt og rengjort samtlige avløpsrør.
	Installert 2 nye elektronisk styrte avtrekksvifter i B
	Støpt ny trapp med innlagt varmekabler og reparert skader i de øvrige trappene foran A-bygget.

Vedlikeholdsplan, forventet større vedlikehold fremover

2024	Pussing og maling av fronter på terrassene
2024/2025	Oppgardering av vaktmesterleilighet
2026	Rørfornying/bytting av soilrør
Ubestemt	Oppgradering av uteområdet på baksiden av bygget, A og B

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 10 981 256,-,
Andre inntekter se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 7 502 686,-. Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift-og vedlikehold.

Finanskostnader avviker negativt som skyldes hyppige renteøkninger på sameiets lån. Må sees i sammenheng med innkrevde lånekostnader som øker i takt med reteutviklingen.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 4 997 051,-.

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000,- til rehabilitering av fasade omfatter sliping, pussing og maling.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Herregårdsterrassen Sameie.

Lån
Lån Herregårdsterrassen har 3 lån i OBOS Banken.
1. Lån til rehabilitering av terrasser. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet. Lånet er nedbetalt 30.05.2026.
2. Lån til utbedring av gangbro, gavlvegger og maling av byggets bakside samt refinansiering av gammelt lån. Lånet er nedbetalt 30.10.2037.
3. Lån til rehabilitering av underetasjen. Seksjonseierne kan ved ønske innfri sin andel av dette lånet. Lånet er nedbetalt 30.08.2050.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 17 av 29 S-5343 - Årsrapport.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: LSNN6-3GUO3-V86YU-4E0QE-X8HL0-E2VQL

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LSNN6-3GUO3-V86YU-4E0QE-X8HL0-E2VQL

HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE
ORG.NR. 971 282 215, KUNDENR. 5343

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 844 697	9 666 608	10 818 000	11 517 000
Antenneanlegg		71 237	67 146	0	70 000
Andre inntekter	3	65 322	82 473	90 000	85 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 981 256**	**9 816 227**	**10 908 000**	**11 672 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-676 906	-652 603	-670 000	-701 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	13	-12 771	-12 771	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 286	-18 509	-17 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-242 813	-233 440	-245 000	-256 000
Konsulenthonorar	7	-41 449	-49 860	-80 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-1 445 477	-2 453 042	-3 125 000	-4 400 000
Forsikringer		-530 881	-497 377	-545 000	-584 000
Kommunale avgifter	9	-1 380 091	-1 142 190	-1 381 000	-1 629 000
Energi		-1 116 245	-299 814	-1 500 000	-1 105 000
TV-anlegg/bredbånd		-901 034	-540 045	-692 000	-925 000
Andre driftskostnader	10	-886 733	-735 036	-682 000	-904 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 502 686**	**-6 884 686**	**-9 187 000**	**-10 889 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 478 570**	**2 931 541**	**1 721 000**	**783 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		967 978	1 645 094	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 446 548**	**4 576 635**	**1 721 000**	**783 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	108 627	33 592	0	0
Finanskostnader	12	-1 292 172	-910 985	-1 043 000	-1 392 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 183 545**	**-877 394**	**-1 043 000**	**-1 392 000**
ÅRSRESULTAT		**3 263 002**	**3 699 241**	**678 000**	**-609 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 263 002	3 699 241		

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE
ORG.NR. 971 282 215, KUNDENR. 5343

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	31 375	44 146
SUM ANLEGGSMIDLER		**31 375**	**44 146**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 613	12 653
Kundefordringer		1 012	34 677
Forskuddsbetalte kostnader		465 984	429 726
Andre kortsiktige fordringer	14	8 902	11 228
Driftskonto OBOS-banken		700 792	1 019 973
Driftskonto OBOS-banken II		3 560	3 541
Skattetrekkskonto OBOS-banken		32 359	32 089
Sparekonto OBOS-banken		4 604 091	3 508 945
SUM OMLØPSMIDLER		**5 824 313**	**5 052 831**
SUM EIENDELER		**5 855 689**	**5 096 977**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-15 439 922	-18 702 925
SUM EGENKAPITAL		**-15 439 922**	**-18 702 925**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	20 468 349	23 102 507
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 468 349**	**23 102 507**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 000	40 916
Leverandørgjeld		350 262	528 600
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	55 450	55 147
Påløpte renter		122 786	6 392
Påløpte avdrag		136 150	0
Annen kortsiktig gjeld	19	68 614	66 339
SUM KORTSIKTIG GJELD		**827 262**	**697 395**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 855 689**	**5 096 977**

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Herregårdsterrassen Sameie

Toril Frida Fjærvoll/s/ Tom Bache-svendsen/s/ Ioana Mihaela Marginean/s/

Henning Fischer/s/ Bjørn Olsen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 555 428
Lånekostnad I (adm)	1 477 367
Lånekostnad II (adm)	853 515
Kabel-TV	593 610
Internett	276 078
Diverse	49 812
Regulering IN lån 2 (adm)	36 744
Frysebokser	10 584
Regulering IN lån 1 (adm)	5 226
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 858 364**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-10 055
Fryseboks	-3 612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 844 697**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	26 400
Brann utstyr	6 753
Regnskapskorrigeringer	211
Nettinnbetalinger	24 250
Nøkler	3 100
Skilt	4 048
Tilbakeføring	560
SUM ANDRE INNTEKTER	**65 322**

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-478 458
Ordinær lønn, vikarer	-1 620
Annen lønn, ikke feriepenger	-3 000
Påløpte feriepenger	-68 614
Arbeidsgiveravgift	-114 540
Pensjonskostnader innskudd	-10 674
SUM PERSONALKOSTNADER	**-676 906**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 286.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-15 189
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 411
Selvaag	-850
SUM KONSULENTHONORAR	**-41 449**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-207 641
Drift/vedlikehold VVS	-335 794
Drift/vedlikehold elektro	-97 401
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-496 056
Drift/vedlikehold heisanlegg	-208 119
Drift/vedlikehold brannsikring	124 587
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 432
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-76 863
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 759
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-75 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 445 477**

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 064 641
Renovasjonsavgift	-315 450
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 380 091**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-68 804
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 841
Verktøy og redskaper	-21 353
Driftsmateriell	-53 926
Lyspærer og sikringer	-9 565
Vaktmestertjenester	-200 648
Vakthold	-155 925
Renhold ved firmaer	-267 258
Snørydding	-4 036
Andre fremmede tjenester	-40 985
Data/programmer	-829
Trykksaker	-3 894
Andre kontorkostnader	-7 801
Telefon/bredbånd	-10 547
Telefon, annet	-249
Porto	-3 495
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 671
Bank- og kortgebyr	-4 313
Velferdskostnader	-1 085
Konstaterte tap	-510
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-886 733**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 111
Renter av sparekonto i OBOS-banken	95 146
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 370
SUM FINANSINNTEKTER	**108 627**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-244 075
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-336 769
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-711 306
OBOS-banken	0
Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 292 172**

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2020	62 499	
Avskrevet tidligere	-26 040	
Avskrevet i år	-8 928	
		27 531
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2018	26 900	
Avskrevet tidligere	-19 214	
Avskrevet i år	-3 843	
		3 843
Snøfreser		
Tilgang 2004	16 813	
Avskrevet tidligere	-16 812	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**31 375**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-12 771**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	7 472
Fordringer/håndkasse/kort for ansatte/tillitsvalgte	1 430
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 902**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-32 970 000
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	16 562 100
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	967 978
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-15 439 922**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-7 165 000	
Nedbetalt tidligere	1 409 841	
Nedbetalt i år	248 709	
		-5 506 450
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2016	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	20 268 680	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	819 919	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 238 518	
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	330 880	
		-3 342 003
OBOS-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-10 680 000	
Økning 2021	-7 320 000	
Nedbetalt tidligere	659 846	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	4 904 207	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	178 953	
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	637 098	
		-11 619 896
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 468 349**

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-32 359
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 091
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-55 450**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-68 614
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-68 614**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 2165964. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Transaksjon 09222115557511816552 Signert TFF, TB, HF, IMM, BO

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24
Selskapsnummer: 5343 **Selskapsnavn:** Herregårdsterrassen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2024 for Herregårdsterrassen Sameie

Organisasjonsnummer: 971282215
Møtet ble avholdt 4. april kl. 18:00, Ljan menighetshus. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl fra OBOS foreslått. Geir Lier ble valgt som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Sykkelparkering for sameiets gjester

Fremmet av: Nina Zelenkova

Sommerhalvåret får sameiet ofte besøkende som kommer med sykkel. I fravær av opplagt sted å parkere sykler, blir det ofte brukt alternativer som å parkere på broa i A, inne i foajeen i 8.etasje A, i gangene e.l. Ofte gjelder det syklende skolebarn på besøk. Det er behov for en trygg og tydelig parkeringsmulighet utendørs med adgang fra oppsida ved Herregårdsveien - noe som besøkende kan henvises til. Et egnet sted kan være ved husveggen utenfor 4.etasje A, som erstatning til én bilparkeringsplass oppe eller tilsvarende.

Styrets innstilling
Ikke godkjennes.

Styret ønsker å se etter egnede plasser for parkering av alle sykler utendørs for gjester og beboere

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Belysning lekeplass

Fremmet av: Jannike Kaarby

Ønske om belysning på lekeplass.

Styrets innstilling
Ikke godkjennes.

Styret mener at kostnaden er for stor i forhold til nytte.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Endring av husordensregler

For å få en enhetelig lik inntrykk av hagene på bakkeplan ønsker styret tilbake opprinnelig utseende hvor gjerde står som skille mot gangvei ønsker vi å endre kap 6 i Husordensregel nr 4 hvor det i dag står:

Skille mellom leilighetene på bakkeplan skal bestå av gjerde som er lik for alle leilighetene. Hvis gjerdet males må det benyttes fargekode og type maling bestemt av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Gjerde brukes som skille fra hageflekkene mot gangvei. Kap 6 i Husordensregel nr 4 endres til: Skille mellom leilighetene på bakkeplan skal bestå av gjerde som er lik for alle leilighetene. Det samme gjelder for skille mellom leilighene på bakkeplan og gangvei. Det skal være gjerde som er lik for alle leilighetene. Hvis gjerdet males må det benyttes fargekode og type maling bestemt av styret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i sameiet for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av sameiet.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Ved valgene på årsmøtet skal følgende verv velges:

· Valg av leder for 2 år

· Valg av av 3 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år

· Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

· Valg av kandidater til valgkomite` for 1 år

De som er på valg er:

Leder: Toril Fjærvoll - stiller til gjenvalg

Styremedlem: Bjørn Olsen - stiller til gjenvalg

Styremedlem: Henning Fischer - stiller til gjenvalg.

Styremedlem: Tom Bache-Svendsen er valgt til 2025, men er flyttet og Vegard Nilsen er forslått valgt for 1 år.

Innstilling
Vegard Nilsen- sitter på kompetanse innenfor vann/avløp som er verdifull for sameiet og styret med diverse utfordringer på dette området. Har erfaring fra styret tidligere.

Henning Fischer - har vært styremedlem i flere år, og har kompetanse innenfor innkjøp og kontraktshåndtering i et større konsern

Bjørn Olsen - lang erfaring fra byggebransjen og teknisk kompetanse som er viktig for styret/sameie.

Toril Fjærvoll - Stiller til gjenvalg

Styret innstiller disse til gjenvalg/valg og mener at dagens styre da har en korrekt sammensetning som fungerer godt.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Toril Fjærvoll

Følgende stilte til valg:
Toril Fjærvoll

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henning Fischer
Bjørn Olsen

Følgende stilte til valg:
Henning Fischer
Emma Madelene Huth Liljedahl
Bjørn Olsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vegard Nilsen

Følgende stilte til valg:
Vegard Nilsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan-Cal Milla Larsen
Victoria Skottum-Geeves

Følgende stilte til valg:
Mangler Kandidat - velges på årsmøtet
Jan-Cal Milla Larsen
Emma Madelene Huth Liljedahl
Victoria Skottum-Geeves

Valgkomite` (1 år)

Følgende ble valgt:
John Haga
Bjørn Aarum

Følgende stilte til valg:

John Haga
Bjørn Aarum

Protokollen signeres av:

Møteleder og fører av protokoll: Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne: Geir Lier/s/

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	Valgperiode:
Leder:	Torill Frida Fjærvoll	2024-2026
Styremedlem:	Henning Fischer	2024-2026
Styremedlem:	Bjørn Olsen	2024-2026
Styremedlem:	Ioana Mihaela Marginean	2023-2025
Styremedlem:	Vegard Nilsen	2024-2025
Varamedlem:	Jan-Carl Milla Larsen	2024-2025
Varamedlem:	Victoria Jeanette Skottun-Geeves	2024-2025

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for
Herregårdsterrassen Sameie, org. nr. 971 282 215

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Nye vedtekter vedtatt i ekstraordinært årsmøte 14.03.2019 i medhold av Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

- Endret på ordinært årsmøte 29.04.2020
- Endret på ekstraordinært årsmøte 30.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Herregårdsterrassen Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10. november 1982.

1-2 Formål
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr.194, bnr.672 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

1-3 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 141 boligseksjoner på eiendommen gnr.194, bnr.672 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en leilighet som er sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egne innganger.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- parkeringsplasser i garasjekjeller,
- som angitt i seksjoneringsbegjæringen

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

1-4 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden med den endring som følger av vedlegg til disse vedtekter. Vedlagt følger brev av 08.12.1982 fra Kreditkassen til Sameiet der brøken for snr. 90 korrigeres til 36/12181, og nevneren for øvrige seksjoner korrigeres til 12181. Denne endringen fremgår ikke av tinglysningen i Statens kartverk, men gjelder som fordelingsbrøk.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 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, jfr. Dog med de begrensninger som følger av bestemmelsen om godkjennelse av sameiere pkt. 2 og om garasjeplasser og parkering pkt 4.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.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 utover det som inngår i pkt. 5. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Seksjonseier plikter å opplyse sameiet ved styret om hvem som til enhver tid er leietakere av seksjonen, herunder gi opplysninger om kontaktinformasjon.

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) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 22 23 24
Eneretten gjelder fram til 2040 (maksimalt 30 år).
Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(3) 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.

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

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

(6) 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, flis-legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, inn-glassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Seksjonseier har ikke rett til å installere elektrisk vifte på kjøkken og bad ettersom hver seksjon plikter å tilknytte seg sentralventilasjon. Det er ikke tillatt å installere varmepumpe i sameiet.

Endring av utomhusplanen som anleggelse og utvidelse av plattinger, oppføring av boder, legging av 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 i ordensreglene gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning på utomhusarealer.

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

(8) Bygningsmessige endringer, herunder påbygg og lignende, som er søknadspliktig må godkjennes av styret før en fremmer søknad til bygningsmyndigheten. Bygningsmessige tiltak som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler 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. Eier er ansvarlig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkering

Hver leilighet disponerer én garasjeplass i garasjeanlegget som tilleggsdel til sin seksjon i henhold til oppdelingsbegjæring av 24. august 1973.
Garasjeplassene kan ikke selges. Garasjeplassene kan leies ut til andre beboere i sameiet. Leieforholdet er personlig og kan ved eierskifte ikke overdras til andre enn ny eier av seksjonen. Sameierne bør benytte garasjeplassen og ikke parkere utenfor huset.
Gjesteparkeringsplassene er avsatt kun for gjester.
Parkering på snuplassen / rundkjøringen er forbudt ihht. veitrafikkloven.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(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 tilleggsdeler til bruksenheten, herunder kjellerbod og parkeringsplass, og utomhusarealer seksjoner har til eksklusiv bruk i henhold til 3-1 (2).

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med for utskifting av ytterdører og vinduer gjelder det som følger av (7).

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

(6) Seksjonseier må sørge for at avløpsrør fra vasker og WC ikke tilstoppes. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy, må pakkes om snarest mulig. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller anen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må vaktmesteren straks varsles. Skade uaktsom forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene blir i sin helhet å erstatte av seksjonseieren.

(7) Seksjonseier er ansvarlig for alt «innvendig» overflatevedlikehold på terrassen i form av rengjøring, maling/beising, bytte av tremmegulv, holde eventuelle sluk og avløp for vann åpne, o.l. Det er ikke tillatt med heldekkende tregulv eller fliser på terrassene, da dette hindrer kontroll og utbedring av terrassens takpapp og membran. Ved eventuelle lekkasjer fra slike terrasser må den enkelte sameier selv betale for oppriving av gulv og istandsetting av dette.
Seksjonseier er selv ansvarlig for oppsetting og utskifting av markiser og annen solavskjerming. Utskifting må godkjennes av styret. Styret kan pålegge den enkelte seksjonseier å foreta utskifting av markiser når styret finner det nødvendig ut fra markisens tilstand.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for overflatevedlikehold av vinduer og dører, herunder utskiftning av knuste eller punkterte glassruter. Plikt til utvendig vedlikehold av vinduer gjelder kun vinduer mot terrasse. Øvrig utvendig vedlikehold av vinduer utøves av sameiet. Når det ikke lenger er hensiktsmessig å vedlikeholde de enkelte bygningsdeler, er det sameiets plikt å forestå utskiftning.

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

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

(11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(13) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiet er ansvarlig for utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene når det ikke lenger er hensiktsmessig å vedlikeholde de enkelte bygningsdeler i henhold til punkt 5-1 (7).

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Sameiets plikt til å utarbeide en vedlikeholdsplan

Sameiet er pliktig til å utarbeide en samlet plan for utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning herunder skillevegger, endring av utvendig fasade, farger o. lignende. Det skal utarbeide en samlet plan for den enkelte bygning som skal godkjennes av styret. Den sameier som ønsker utskifting før den vedtatte planen tilsier det, må selv dekke kostnadene ved utbytting.

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 på årsmøtet, eller 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. Midlene skal settes på egen bankkonto. 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.

6-5 Administrasjonsavtale – Innfrielse av andel fellesgjeld

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

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 ordensregler

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.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år, dog slik at 2 av medlemmene skiftes ut annethvert år.
Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
Varamedlemmene velges for ett år av gangen.
Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. 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.

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) Seksjonseierne 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).

(5) Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutninger på årsmøtet, skal tingretten snarest innkalle til årsmøtet når det kreves av en seksjonseiere, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostandene dekkes som felleskostnader.

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 sameiere 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 stedet 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. 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, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, 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 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 kan med vanlig flertall vedta å 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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. Annet
(1) Det er tillatt med kameraovervåking på utsatte steder i bygget.

12. Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 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 29. mai 2017 nr. 91.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
for Herregårdsterrassen Sameie
org. nr. 971 282 215

Revidert og vedtatt 14.03.2019 i ekstraordinært årsmøte

Endret på ordinært årsmøte 8.05.2019

Endret på ordinært årsmøte 14.04.2021

Endret på ordinært årsmøte 04.04.2024

Disse reglene for bruk av den enkelte leilighet og eiendommens fellesanlegg er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt trygt sted å bo, og gi stedet et vennlig og rikt bomiljø som hver enkelt vil trives i.

1. Brudd på sameiets ordensregler.

Husordensreglene må respekteres. Brudd på ordensreglene og vedtektene er å anse som brudd på pliktene som seksjonseier i sameiet.

2. Bruk av eiendommen

Ingen må bruke eiendommen på en utilbørlig måte som vil være til sjenanse for seksjonseierne og øvrige brukere.

3. Nattero og helligdagsfred

Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23.00 til kl. 07.00.
Håndverksarbeid* må ikke utføres etter kl. 20.00. på hverdager.
Lørdager er håndverksarbeid kun tillatt mellom kl. 09.00 og 17.00.
Søn- og henlligdager er håndverksarbeid ikke tillatt.
Det er ikke adgang til å drive musikk- eller sangundervisning og musikkøvinger må ikke utøves etter kl. 20 alle dager.
Ved selskapeligheter etter kl. 23.00 må det vises hensyn til naboene. Klage på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer. Hvis dette ikke er mulig eller ønskelig, rettes klagen til Politiet eller skriftlig til styret. Om klagen krever øyeblikkelig inngripen, kan Politiet varsles.
*Med håndverksarbeid menes her arbeid som medfører støy og sjenanse for naboer

4. Terrassene

På terrasser må det ikke henges tøy slik at det er synlig utenfra. All lufting fra vinduene er forbudt. Det er forbudt å lufte tøy på helligdager og etter kl. 18.00 på lørdager. Banking, risting og børsting av tøy, sengeklær, tepper eller møbler etc. på terrassen er forbudt da dette sjenerer naboleiligheter og underliggende leiligheter. Beboerne må alltid påse at terrassen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller ulemper for andre beboere.

De samme regler gjelder for seksjoner som har markterrasser og hageflekker. I tillegg gjelder særskilte ordensregler for utforming og beplantning av hageflekken.

Etter styrets anvisning skal innehavere av seksjonene 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 22 23 24 ha eksklusiv bruksrett til grøntareal i umiddelbar tilknytning til de respektive leiligheter.

Det forutsettes at innehaverne av leilighetene selv vedlikeholder området. Ved forsømt vedlikehold og stell, kan sameiet etter styrets avgjørelse overta bruksretten til vedkommende areal uten refusjon av noen art til den som derved mister sin eksklusive bruksrett.

Beplantning utover blomster og mindre busker og trær må godkjennes av styret. Busker og trær skal ikke være høyere enn 2 meter.

Skille mellom leilighetene på bakkeplan skal bestå av gjerde som er lik for alle leilighetene. Det samme gjelder for skille mellom leilighetene på bakkeplan og gangvei Det skal være gjerde som er lik for alle leilighetene. Hvis gjerdet males må det benyttes fargekode og type maling bestemt av styret.

Ved legging av platting og stein, må dette godkjennes av styret. Grus er ikke tillatt.

Styret kan dersom det finner at sameiets interesser tilsier det, til enhver tid foreta kortvarige eller permanente innskrenkninger i ovennevnte bruksrett, eventuelt bringe den til opphør.

5. Søppelhåndtering

Vi har søppelrom i garasjen i 1. etg. i A-blokken og ved garasjeinngangen i 2.etg. i B- blokken.
Alt avfall må pakkes godt inn ihht. Oslo kommunes gjeldende regler for avfallshåndtering, bringes til søppelrommene og legges opp i søppelcontainerne som finnes der. Dette påbudet er viktig i helsemessig henseende, og unnlatelse av å etterkomme dette vil kunne medføre stenging av søppelrommene.

Papir, papp og kartonger (kartong må brettes sammen) skal legges i papircontainere som er plassert på gjesteparkeringene foran A-blokken og ved utgang i 8. etasje. Flasker, glass og metall skal legges i glassbeholderne utenfor Joker-butikken eller i beholder i garasjen. Smått elektrisk avfall og lyspærer/batterier kastes i egne containere i søppelrommet i A-blokken.
Større gjenstander, skap, møbler, maling og alt annet spesialavfall skal leveres på Grønmo eller andre avfallsstasjoner av beboere selv.

Gule sekker/containere o.l. skal ikke settes ut uten samtykke fra styret i forhold til plassering og varighet.

6. Bruk av fellesarealene

I fellesarealer som trapper, kjellernedganger, korridorer og garasjer er det forbudt å lagre barnevogner, sykler, kjelker, ski, bildekk og alle typer private gjenstander. Dette må oppbevares i egen leilighet eller boder. Hensatte ting vil bli fjernet på eiers bekostning.

Alle ytterdører skal holdes låst. Seksjonseierne bør i egen interesse medvirke til en mest mulig økonomisk drift av selskapet, og påse at det ikke sløses med elektrisk lys og strøm til ytre bruk, eller andre verdier til felles formål. Enhver må påse at elektrisk lys er slukket og dørene låst når fellesrom i kjeller forlates.

Foreldre har ansvar for at barn ikke har oppganger, korridorer, trapper eller kjeller som tilholdssted. Det er foreldrenes ansvar dersom det oppstår skader på eiendommen.

Fotballsparking skal ikke foregå i nærheten av bygget.

Det henstilles alle til å utvise forsiktighet ved bruk av plener om våren og høsten.

I henhold til Forskrift om brannforebygging kapittel 3 er det forbudt å hensette/oppbevare bygningsmateriell og andre eiendeler i sameiets indre fellesarealer, da disse også fungerer som rømningsveier ved en eventuell brann.

7. Lading av E-bil

Det er forbudt å lade elbiler i vanlige stikkontakter som ikke er øremerket El-billading.

8. Bruk av parkeringsplasser

Parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av biler. Det er ikke tillatt å benytte plassen til lagring, med unntak av skibokser. Lagring av dekk og annet må ikke skje på parkeringsplassen av hensyn til å ivareta kravene til brannsikkerhet.

9. Montering av markiser og skilt m.m.

Ytre monteringer som skilter, markiser, parabolantenner og andre antenner, flaggstenger, innkledning av terrasser og lignende må ikke utføres uten styrets samtykke og vaktmesterens anvisning. Det samme gjelder maling av slike anretninger.

Det er ikke tillatt med varmepumpe i sameiet.

10. Postkasser og ringetablå

1.) Navn og leilighet nr. nr. noteres.

2.) Styret sender bestilling for alle skilter.

3.) Faktura sendes gjennom OBOS til leietaker eller eier.

Sameiet har en fast standard på disse skiltene, og ved kjøp av leilighet vil OBOS belaste den nye sameieren med et gebyr for å produsere nye skilt til inngangsdør, postkasse og begge ringeklokketablåene. Dersom skilt skades eller ødelegges, vil sameiet bekoste nye skilter. Henvend deg i så fall til styret med informasjon om hva som skal stå på skiltet (bruk gjerne bestillingsskjema).Leiligheter til utleie merkes med navn, leilighetsnummer på ringetablå og inngangsdør. Styret ønsker ikke at det settes opp lapper med navn, det må da bestilles nye skilt.

11. Årlig vedlikeholdskontroll

Seksjonseier er selv ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av seksjonseier eller av personer som er i leiligheten.

Styret kan kreve at seksjonseier leverer inn årlig vedlikeholds-kontrollskjema innen frist gitt av styret.

12. Melding av skade

Oppdager seksjonseier skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han straks å melde fra skriftlig til sameiestyret.

Dersom det oppstår skade på en sameiers eiendom, og sameiet har det økonomiske ansvar, skal styret engasjere offentlig godkjent håndverker. Det skal ikke utbetales erstatning direkte til en sameier, da man derved mister kontroll på at skaden blir forskriftsmessig utbedret.

13. Betingelse for dyrehold

Dyret må holdes inne i leiligheten.

Alle dyr (inklusiv katter) kan kun bevege seg på Sameiets område i bånd ute og inne i fellesarealet, og skal ikke luftes på lekeområdene.

Eier må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

Kommer det inn skriftlige klager over at et dyr beveger seg inne på annen manns eiendom (eksempelvis terrasser) eller er til sjenanse med lukt, bråk og lignende, kan styret kreve dyret fjerne, hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås.

14. Forbud mot åpen ild og røyking

Fyrstikker eller bart lys (åpen flamme) må ikke i noen tilfelle brukes i innvendige fellesarealer, herunder i kjellerboder og lignende der det er straffbart etter brannloven. Røyking er også forbudt på disse steder. Røyking må ikke være til sjenanse for sameiets beboere.

FORSIKRINGSVEDTEKTER FOR SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 8 A & B

§1
Sameiet styre har plikt til å tegne huseierforsikring som dekker sameiets behov.

Sameiets fellesforsikring skal minst dekke følgende områder:

a) Bygningsmassen
b) Yrkesskadeforsikring for vaktmester
c) Arbeidsmaskinforsikring

§2
Beboeren har ansvar får å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (Hjemforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av sameiets husforsikring og må dekkes i som helhet av beboeren eller dennes forsikringsselskap.

§3
Beboeren har plikt til å gjøre alt han kan for å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et erstatningstilfelle på sameiets forsikring, enten han/hun selv er utløsende faktor eller oppdager at slik skade er i ferd med å skje.

§4
Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal (utenfor leilighetens entrèdør) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel. Skyldes skaden uaktsomhet fra beboeren eller denne husstand gjelder reglene i forestående punkt. Dette gjelder også om beboeren har fremleiet sin bolig og skaden skyldes fremleietakeren.

§5
Bygningsmessig skade som oppstår på leilighetens boareal (innenfor leilighetens entrèdør) inkl. terrasse eller tilstøtende leilighets boareal og som skyldes indre eller ytre forhold, som brann, vann-lekkasjer etc. dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet betaler eventuell egenandel. Skyldes skaden uaktsomhet fra beboeren eller dennes husstand gjelder reglene i foregående punkt. Dette gjelder også om beboeren har fremleiet sin bolig og skaden skyldes fremleietakeren.

§6
Leilighetens entrèdør betraktes som beboerens ansvar. Skader som oppstår på denne skal først søkes dekket på beboerens Hjemforsikring. Eventuell egenandel belastes beboeren.

§7
Beboeren plikter også å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, for eksempel rørleggerarbeid, arbeid med det elektriske anlegget, bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, blir utført av autoriserte firmaer med ansvarsforsikring. Beboeren plikter også å holde leiligheten oppvarmet på en slik måte at frostsprengninger unngås. Alle egenandeler eller reparasjonskostnader som måtte bli påført sameiet som følge av at beboeren ikke har oppfylt kravene i dette punkt vil bli belastet beboeren.

§8
Oppholdsutgifter utenfor hjemmet som følge av at leiligheten er ubeboelig etter skade som søkes dekket på den enkeltes Hjemforsikring og er sameiet uvedkommende. Skyldes skaden forsømmelse eller uaktsomhet fra sameiets side, kan likevel slik erstatning innrømmes. Erstatningen utbetales på grunnlag av dokumenterte utgifter.

§9
Sameiet plikter å oppfylle kravene i Brannforskriftene av 1990. Dette medfører også at alle boenheter skal ha et brannslokningsapparat ABE kl. 3 (6 kg). Den enkelte beboer plikter å påse at utstyret er i funksjonsdyktig stand.

SKILT TIL LEILIGHETSDØR, RINGETABLÅ OG POSTKASSE

Ja, jeg/vi ønsker skilt til ringetablåene på inngangsdørene ute og postkassen.

Tekst til skiltet på postkassen (BRUK STORE BOKSTAVER)

Leil.: .....

Navn: .....

.....

Tekst til ringetablåene på inngangsdørene (BRUK STORE BOKSTAVER):

Leil.: .....

Navn: .....

.....

Tekst til leilighetsdør (BRUK STORE BOKSTAVER):

Leil.: .....

Navn: .....

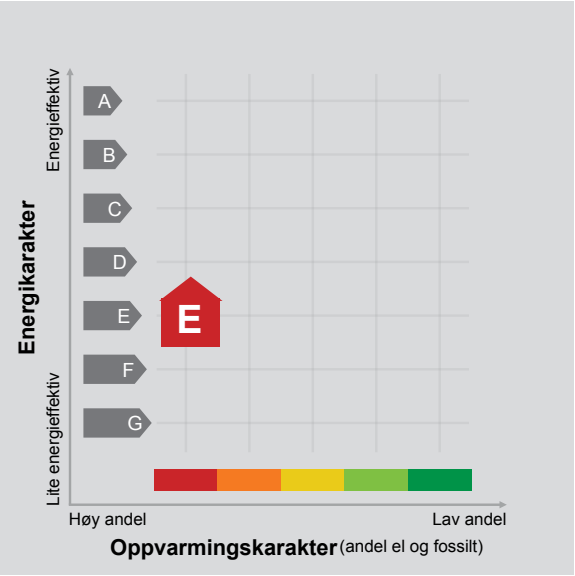
.....

Slippen sendes/leveres til styret.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kruttverkveien 30B
Postnummer	1168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	672
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300605286
Bruksenhetsnummer	H0217
Merkenummer	Energiattest-2025-90900
Dato	12.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kruttverkveien 30B	300605286	H0217	39	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1972

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	3 m²
Areal tak	12 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	38 m²
Totalt BRA	38 m²
Oppvarmet luftvolum	94 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,58 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,18 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	180,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.7.2020

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	124,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	193,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 863 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	209,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 391 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	209,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 863 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 863 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 863 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

FERDIGATTEST
BOLIGBLOKK 1982

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

SO/GS

KOPI

Oslo, den 27.1.1982

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.194,bnr.70, Herregårdsterrassen, Oslo 11

Journalnr.
69/3123

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.12.1981

Bygningens art
Terrasseblokk A,B,C

Byggherre
Kredittkassen A/S, v/regnskapsf. Hellmann, Kongensgate 33, Oslo 1

Byggemelder
Thorup & Thorup A/S, Wdm. Thranes gate 10, Oslo 1

Ansvarshavende
E. Larsen, Kirkeveien 15, 1480 Slattum

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Sveinn Oddby
Overingeniør

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

SKJ. C-15. 4000. ANDVORD. 28143/74. 1

FERDIGATTEST
STØTTEMUR 1981

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Forstøtningsmur

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Herregårdsvn./Kruttverksvn.	Gnr.194/bnr.70	77/4000

Byggherre

A/S Kongshaugen Byggeselskap
C. J. Hambros plass 5

OSLO 1

LOF/SR

Ansvarshavende

Ing. Willy Bråten
c/o Moderne Bggg A+S
Blindernvn. 7

OSLo 3

Dato
14. august 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
for O. Fjellanger

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

SKI. C-16. ANDVORD.

FERDIGATTEST VENTILASJONSANLE GG 1980

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg jnr.69/3123.

Arbeidets sted	Matr.nr.	Jnr.
Herregårdsveien Blokk A-B-C	Gnr.194, bnr. 70	73/1960

Byggherre
A/S Herregårdsterrassen
v/Eiendomsinstituttet A/S
C.J. Hambros pl. 5
OSLO 1.

Ansvarshavende xxxxxxx anmelder.
Nordberg og Karlsen A/S
Brynsveien 5
OSLO 6.

OF/GS

Dato
18. juli 1980

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

Ferdigattesten er sendt: Knut Quist, Gunnerusgaten 3, Oslo 1

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skl. C-16. ANDVORD.

FERDIGATTEST VANN OG AVLØPSLED. 2023

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Vann- og avløpsetaten
Postboks 4704 Sofienberg
0506 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.09.2023
21/19158	202116366 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse: KRUTTVERKVEIEN
Tiltakshaver: Vann- og avløpsetaten
Tiltakstype: Anlegg for vann og avløp

Eiendom: 194/672
Søker: Vann- og avløpsetaten
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Kruttverkveien - Rehabilitering av vann- og avløpsledninger

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av hovedledninger for vann, spillvann og overvann, mottatt 11.09.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202116366			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Oversiktsplan	55958	01.11.2021	4/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg
teknisk fagavdeling
enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Kopi til:
Vann- og avløpsetaten, Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO

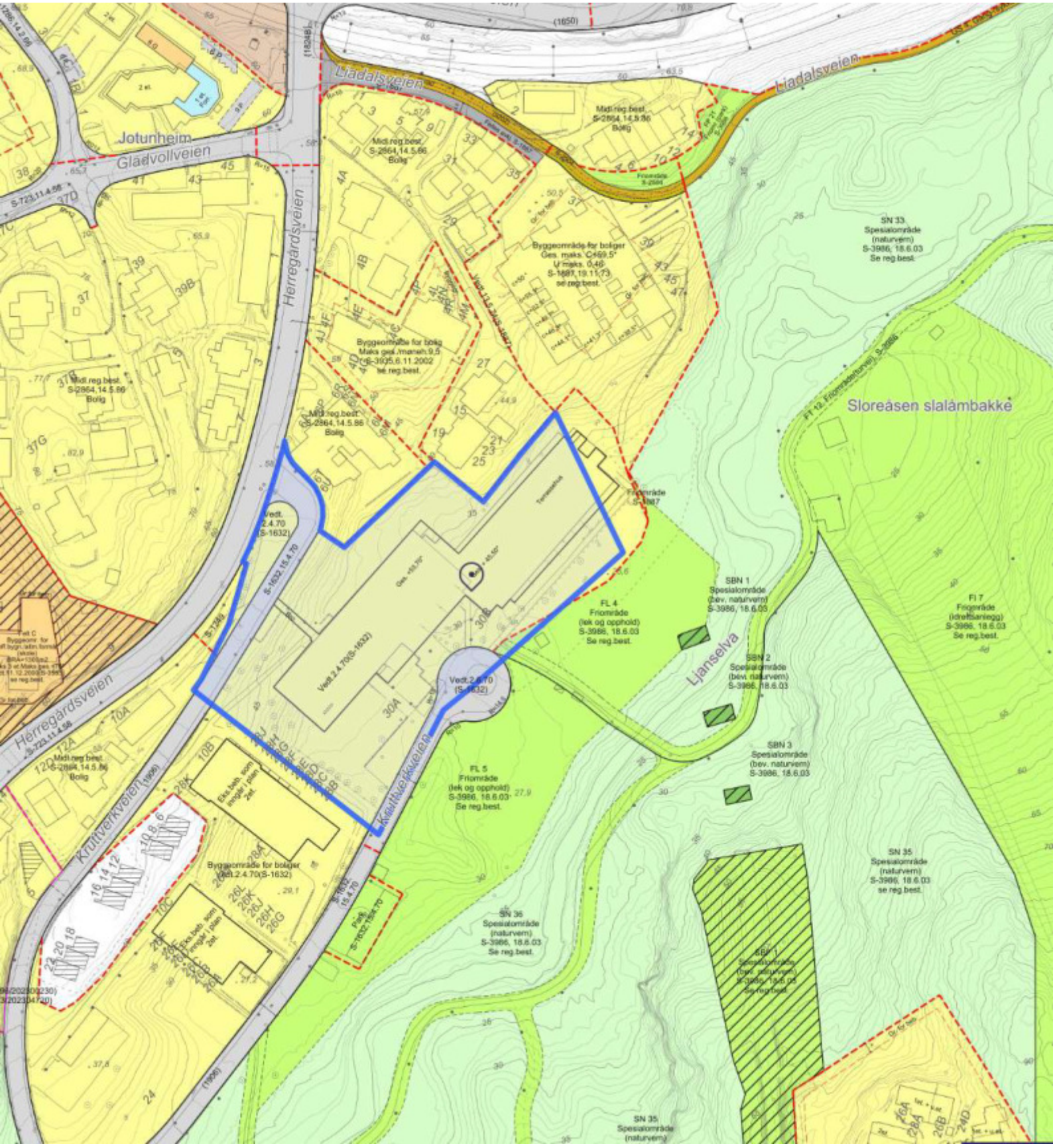
PLANTEGNINGER

72

THORUP & THORUP

3A

REGULERINGSKART


Jotunheim
Gladvollveien
Herregårdsveien
Liadalsveien
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Byggeområde for bolig
Maks gesl./manøh.9.5
Dr.S-3935,6.11.2002
se reg.best.
Byggeområde for bolger
Ges. maks. C469,5*
U maks. 0,46
S-1691,19.11.73
se reg.best.
SN 33
Spesialområde
(naturvern)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.
Sloreåsen slalåmbakke
Fl 12 Friområdetunnel S-3986
Vedt.2.4.70
(S-1632)
S-1632,15.4.70
Terrasse
Ges. 463,5m²
FL 4
Friområde
(lek og opphold)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.
SBN 1
Spesialområde
(bev. naturvern)
S-3986, 18.6.03
Fl 7
Friområde
(idrettsanlegg)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.
Ljanselva
SBN 2
Spesialområde
(bev. naturvern)
S-3986, 18.6.03
SBN 3
Spesialområde
(bev. naturvern)
S-3986, 18.6.03
Kruttverkveien
FL 5
Friområde
(lek og opphold)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.
Eks.beb. som
erstatter i plan
2stk
Byggeområde for bolger
Vedt.2.4.70(S-1632)
SN 35
Spesialområde
(naturvern)
S-3986, 18.6.03
se reg.best.
SN 36
Spesialområde
(naturvern)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.
SBN 1
Spesialområde
(bev. naturvern)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.
SN 35
Spesialområde
(naturvern)

REGULERINGSBESTEMMELSE S-3986

Oslo

S-3986

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Ljanselvdalen som reguleres til: Bygge-omr. bolig, offentlig trafikkomr., friområder fareområder, spesialområder, fellesområder.

Vedtaksdato: 18.06.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200203104
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200203104, 200000937

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LJANSELVDALEN VERNEOMRÅDE

§ 1. Avgrensing
Det regulerte planområdet er vist på plankart merket tegning nr. 2002- 22/1 og tegning nr. 2002-22/3, og tegning nr. 2002-47/2 markert alt. II, alle datert 24.10.2002.

§ 2. Reguleringsformål
Området reguleres til:
Byggeområde – bolig
Offentlige trafikkområder - veg, gang-/ sykkelveg, annet vegareal, T-bane
Friområder - park, turveg, idrettsanlegg, lek og opphold, utfartsparkering
Fareområder – høyspenningsanlegg
Spesialområder – naturvernområde
Spesialområder - bevaring / friområde
Spesialområder - bevaring / naturvernområde
Fellesområder - felles avkjørsel, felles lekeareal.

§ 3. Byggeområde – bolig
Område B1 og B2
Arealet kan medregnes i grad av utnytting, men det tillates ikke at det oppføres bygg eller anlegg eller at det gjøres andre arbeid eller tiltak som er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven innenfor den del av eiendommen som omfattes av planen.
Åpent vassdrag skal opprettholdes. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep som endrer elvens bredde eller dybde. Stedegen vegetasjon skal bevares og videreutvikles.

§ 4. Byggeområde – bolig
Område B3
Utnyttelse, plassering og høyder
Innenfor byggegrense vist på plankartet kan det oppføres boligblokker eller rekkehus med tillatt bruksareal T-BRA = 1.100 m² for B3. Bebyggelse under terreng medregnes ikke i grad av utnytting. Mønehøyde skal ikke overstige kote 106,50. Bebyggelsen skal ha saltak med minimum 22º takvinkel.
Utforming
Det skal legges vekt på høy kvalitet i all prosjektering og utførelse av bygninger og anlegg.
Bygninger
Gjennom volum- og fasadeutforming skal det legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til godkjent bebyggelse i området og til det landskapsområdet som planområdet er en del av. Fargesettingen skal underordne seg landskapet slik at synligheten fra Ljanselvdalen blir minst mulig fremtredende.
Uteareal
Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 100 m^2 for boliger med T-BRA lik eller større enn 100 m^2
- minimum 50 m^2 for boliger med T-BRA mindre enn 100 m^2.

Atkomst
Atkomst er fra Munkerudveien via felles avkjørsel, vist på planen med piler

Parkering
Det skal opparbeides parkeringsplasser etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan i målestokk 1:500, eller mer detaljert, for den ubebygde del av tomten.
Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråvinkel og forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal også vise terreng og vegetasjon som skal bevares, redegjøre for beskyttelsestiltak, hovedtrekk i beplantning, samt opparbeidelse og utrustning av lekeareal, kjøreveier, gangstier, sykkelparkering og parkeringsareal. Planen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 5. Offentlige trafikkområder - T-bane

Område TB

For område TB opprettholdes gjeldende T-baneregulering. På terreng under T-banebroen gjelder spesialområde naturvern bortsett fra der det er avmerket gjennomgående turveger.

For T-banestrekningen gjøres Miljøverndepartementets retningslinjer for vegtrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 gjeldende. Innendørs laveste støygrenser skal tilfredsstilles for tilliggende bebyggelse, heri innbefattet vibrasjoner og strukturlyd.

§ 6. Friområder – park

Område FP2

Det kan tillates oppført bebyggelse for bevertning, service for turfolk og lignende innenfor området. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m^2. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.

Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 7. Friområder – park

Område FP7

Det kan tillates oppført bebyggelse som har historisk tilknytning til området. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m^2. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.

Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 8. Friområder – turveg

Område FT1-12

Nye turveger skal anlegges med maksimal bredde 2,5 m, og være best mulig tilpasset terrenget.

Turveg FT2 er atkomst til Skullerud vannrenseanlegg, og nødvendig kjøring tillates.

På turveg FT10 tillates opprettholdt kjøreatkomst til eksisterende bebyggelse på Engersbråten over felles avkjørsel FeA1.

Det tillates lyssetting langs turvegene.

§ 9. Friområder – idrettsanlegg

Område FI1-7

I område FI1-6 tillates markanlegg for idrett. Innenfor område FI1-3 skal naturlig terreng og vegetasjon bevares mest mulig.

I område FI7 tillates oppført bebyggelse og anlegg som har naturlig tilknytning til slalåmbakken. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 m^2. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.

Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 10. Friområder - lek og opphold

Område FL1-5

I områdene FL1-2 og FL4-5 tillates oppsatt lekeapparater og lignende i regi av Friluftsetaten.

I område FL3 kan hus og lekeapparater for barnepark oppsettes.

§ 11. Friområder – utfartsparkering

Område FU1-2

Det tillates opparbeidet inntil 200 parkeringsplasser i område FU1, og inntil 120 parkeringsplasser i område FU2.

§ 12. Spesialområder – naturvern

Område SN1-42

All oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg er forbudt.

Hogst og vesentlige terrenginngrep er forbudt, så som fjerning av kantsonevegetasjon. Det er i disse områdene ikke tillatt å fjerne død ved.

Anleggelse og nødvendig rydding av stier er tillatt.
I områdene SN3, 4 og 7 tillates skogsdrift etter lov om skogbruk og skogvern.
Det er tillatt med endringer som gir positive natur- eller miljøforandringer mot elven, som for eksempel reetablering av manglende kantvegetasjon.

§ 13. Fellesområder – felles avkjørsel
Område FeA1
Felles avkjørsel skal være felles for felt B3 samt for feltene som i plan S-3726 er merket som felt B3 og B5 og for eksisterende bebyggelse på Engersbråten (gnr 173 bnr 5 og 15).

§ 14. Fellesområder - felles lekeareal
FeL1-3
Felles lekearealer skal være felles for boligbebyggelsen i B3 og boligbebyggelsen som omfattes av plan S-3726.

REGULERINGSBESTE
MMELSE S-1632

Oslo

S-1632

Endret reguleringsplan for gnr.194 bnr.70 m.fl.,Herregårdsveien 8, Ljan.

S-1632 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.04.1970

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 197001169

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V020670, V020470

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSE V020470

V020470

Endring av stadfestet plan viser byggegrenser og høyder. ...

V020470 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.04.1970

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 197002559

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-1632

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kruttverkveien 30B
Gnr. 194 Bnr. 672 Snr. 39 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0217

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Marina Salvigsen
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 92 25 58 89
E-post: Marina.salvigsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater