PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

KRUTTVERKVEIEN 30A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest + tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Kruttverkveien 30 A
1168 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 12/04/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:194, Bnr: 672
Hjemmelshaver:	Magnus Mathiesen
Seksjonsnummer:	30
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1973
Tomt:	12807 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama
Befaringsdato:	30.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper og lekeapparater.
Asfaltert internvei.

OM BYGGEMETODEN:
Terrasseblokk med bærende konstruksjon i betong fundamentert til antatt faste/stabile masser.
Leilighets skillende vegger og dekker i betong.
Fasader er i betong/mur, pusset og malt.
Vindusfelt i trebindingsverk dekket med panel.
Innvendige vegger i mur og plater.
Flatt tak i betongkonstruksjon, antar tekket med papp/folie. Ikke befart av takstmann.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
1-roms selveierleilighet godt beliggende på Ljan i bydel Nordstrand. Boligen ligger i et veletablert boligområde bestående av både blokk- og småhusbebyggelse. Rolige og landlige omgivelser. Ca. 5 til 10 min. gangavstand til nærbutikk. Noe avstand eller til øvrig rekreasjons- og servicetilbud.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt med nymalte vegger i 2026.
Kjøkken fra 2007 og modernisert bad fra 2014.
Boligen disponerer egen stor sydøstvendt balkong målt til ca. 23 kvm. med gode sol- og utsynsforhold.

ANNET:
Takhøyde i stuen er målt til 2,47m.
God planløsning
OBOS er forretningsfører
Sameiet eiendom er forsikret hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer 2165964.
Dørtelefon montert i entré.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via elektrisk fyring med panelovner.
Varmekabel i gulv på bad.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Det er montert en røykvarsler i tak i stuen.

Parkering:
Boligen disponerer en egen parkeringsplass i kjeller (plass 409). Mulighet for å montere el-bil lading.
Ellers er det parkering i gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 08.04.2026.
Megleropplysninger datert 26.03.2026.
Årsberetning og protokoll, avholdt i 2025.
Vedtekter og husordensregler.
Ferdigattest boligblokk datert 1981.
Ferdigattest ventilasjonsanlegg datert 1980.
Ferdigattest støttemur datert 1968.
Byggesakstegning datert 15.10.1971.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad. Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Våtromsplater på bad. Flis over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Senket tak med plater i bad. Øvrig tak av malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ift. byggesakstegning datert 1971 er det gjort to mindre endringer på boligens plantegning.
1. Vegg mellom stue/kjøkken og entré er tatt ned (åpnet opp).
2. Stikkvegg mot kjøkken er tatt ned.

Forholdene ansees som enkle og utløser ikke søknadsplikt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 4.852,- og inkluderer garasje, internett og kabel-tv, felles forsikring, vaktmestertjeneste, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm.

Andel fellesgjeld pr. 01.03.2026: kr. 87.824,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2025: kr. 14.098,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 26.03.2026

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etg.	45			23
2. Etg.		6		
SUM BYGNING	45	6		
SUM BRA	51			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad og entré.

BRA-e:

Bod i 2 etg. målt til ca. 6 kvm. Merket med nr. 409.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av en terrasse målt til ca. 23 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Magnus Mathiesen og bror.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

12/04/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket tak med laminerte plater med tremønster. Det er montert downlights.
Våtromsplater på vegg.

Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang med både rainfall- og spylehode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speil med overliggende armatur.
Opplegg til vaskemaskin.
Vegghengt klosett

Merknader: Det ble registrert noe elde og slitasje i fug mellom fliser under våtromsplater.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader: Det ble målt høydeforskjell på 18mm fra flis ved terskel til overside av slukrist. Kravet er 25mm.

Det ble målt dårlig fall/manglende fall til sluk i dusjsonen. Kravet er fall på 1:50 i en radius på 0,8m.
Dårlig fall resulterer i vann utover baderomsgulvet samt treg avrenning og pyttdannelser. Det anbefales således bruk av dusjkabinett som en bedre teknisk løsning.



©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Badet ble renovert i 2007 og så modernisert i 2014.
Det legges til grunn at gulvmembran er fra 2007

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for badet eller membran.

Merknader: Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende vegger er av yttervegger og mangler adkomst.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra 2007. Tysk importert fabrikat, ukjent navn.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap.
Frittstående oppvaskmaskin.
Hvite folierte fronter på over- og underskap. To overskap med glassdører
Sort benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri (ny i 2025).
Ventilator tilknyttet sentralt avtrekk.

Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater som oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.

Merknader: Det ble registrert noe elde og slitasje på fronter, ikke uvanlig alder tatt i betraktning.

Det bør monteres komfyrvakt til platetopp, krav etter 2010.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

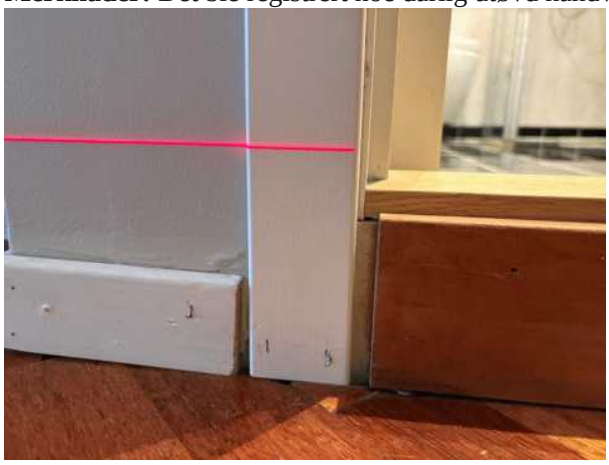



3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som godt vedlikeholdt.
Boligen har nylig på overmalt på vegger og tak.

Merknader: Det ble registrert noe dårlig utøvd håndverk mht. listing. Forholdet gir lokal TG2.



4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2014.
Ytterdør (ukjent alder) i tre og med kikkehull. Brann- og lydklassifisering B-30/35dB.

Merknader: Ingen merknader.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen disponerer egen sydøstvendt terrasse målt til ca. 23 kvm. med gode sol- og utsynsforhold.
Underliggende konstruksjoner av impregnert trevirke hvilende oppå betongdekke med overliggende takmembran.
Terrassebord som toppgulv.
Det er montert elektrisk markise (ny i 2017).

Høyde på rekkverk er iht. gjeldende forskrift.

Merknader: Terrassebord vår våte på befaringsdagen, noe som gjør kontroll av overflate vanskelig. Takstmann tar forbehold om ikke synlige avvik grunnet værforhold.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i boligen fra 2007.

Stoppekran lokalisert på vegg i bad over klosett. Synlig drensrør med utløp via vegg under klosett.

Merknader: Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for anlegget.





TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 110L plassert i benkeskap på kjøkken.

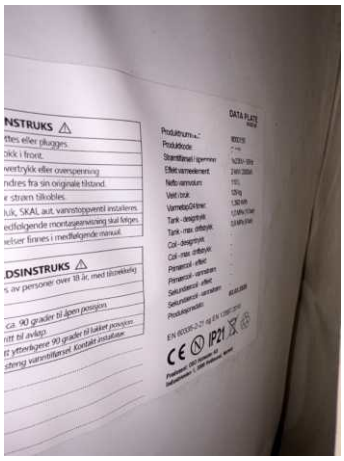
Merknader: Varmtvannsberedere bør stå i rom med sluk. Om ikke det er mulig skal den lekkasjesikres med waterguard, noe som er gjort her.
En waterguard varsler og stopper tilførsel av nytt venn ved en evt. lekkasje, men den stopper ikke nødvendigvis selve lekkasjen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1973

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluft via spalter over vinduer.
Avtrekk via ventil i tak på bad samt ventilator tilknyttet felles avtrekk i kjøkken.

Merknader: Ingen merknader.

Til opplysning:
Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

Sentralavtrekksanlegg ble vanlig i nye boliger på 70-tallet. En typisk installasjon er en avtrekksvifte på loftet eller i et skap over kjøkkenviften, med utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftsventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungere ventilasjonssystem, men resulterer i energitap ettersom det ikke har noen form av varmegjenvinning.





©mstr.no

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring plassert i felles fordelerskap i fellesarealer. Ikke undersøkt.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 235V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår fra nettleverandør.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 04.10.2014 for bytte av innmat i sikringsskap. Utført av Eurostål.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for det øvrige anlegget.

Merknader: Grunnet manglende dokumentasjon for større deler av anlegget bør det utføres en utvidet el-kontroll.
Evt. feil og mangler bør utbedres.

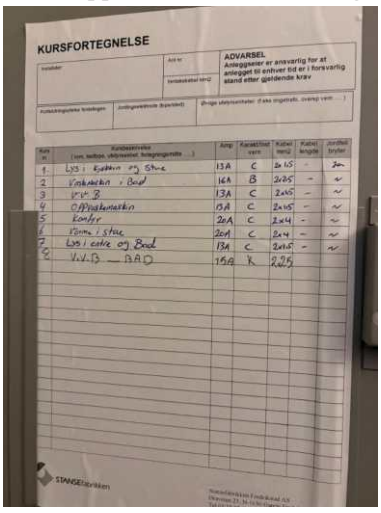
Varmtvannsbereder med effekt over 1500 W er ikke tilkoblet fast elektrisk installasjon. I henhold til gjeldende forskrift (FEL § 16 og NEK 400) skal utstyr med slik effekt tilkobles fast, og ikke via stikkontakt. Forholdet bør utbedres av autorisert elektriker for å oppfylle forskriftskrav og ivareta sikkerheten.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes hovedsakelig grunnet alder. Overflater har passert mer en halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Alder på overflater medfører økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, øker sannsynligheten for behov for vedlikehold eller utskifting.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes grunnet høydeforskjell fra flis ved terskel til overside av sluk ikke iht. gjeldende forskrift.
Dårlig/manglende fall til sluk i dusjsonen.

Risiko og konsekvens:
Manglende fall og høydeforskjell som ikke er i henhold til gjeldende krav kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamling og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre behov for utbedring.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes grunnet antatt alder på membran samt manglende dokumentasjon.

Risiko og konsekvens:
Antatt alder på membran medfører økt risiko for svekket funksjon og redusert tetthet over tid. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse og kvalitet, noe som kan øke risikoen for skjulte feil og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes grunnet alder (skrog, fronter og benkeplate) og noe registrert slitasje samt manglende komfyrvakt.

Risiko og konsekvens:
Alder og slitasje på innredning kan medføre redusert funksjonalitet og økt risiko for videre forringelse. Manglende komfyrvakt gir økt risiko for branntilløp. Forholdene kan medføre behov for oppgradering for å ivareta sikkerhet og videre bruk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes grunnet manglende inspeksjonsmulighet og dokumentasjon for skjult sisterne og skjulte vann- og avløpsrør.

Risiko og konsekvens:
Manglende inspeksjonsmulighet og dokumentasjon medfører usikkerhet rundt tilstand og utførelse. Skjulte vann- og avløpsrør samt sisterne kan ha skjulte feil eller lekkasjer som ikke oppdages tidlig, noe som øker risikoen for fuktskader og behov for inngrep ved eventuell utbedring.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 settes grunnet plassering i rom uten sluk. Risiko og konsekvens:
Manglende inspeksjonsmulighet og dokumentasjon medfører usikkerhet rundt tilstand og utførelse. Skjulte vann- og avløpsrør samt sisterne kan ha skjulte feil eller lekkasjer som ikke oppdages tidlig, noe som øker risikoen for fuktskader og behov for inngrep ved eventuell utbedring.

Risiko og konsekvens:
Plassering av varmtvannsbereder i rom uten sluk medfører at eventuelle lekkasjer ikke ledes bort, noe som øker risikoen for fuktskader.

©mstr.no

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260127

Selger 1 navn
Magnus Mathiesen

Gateadresse
Kruttverkveien 30A

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 38260127

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i betong-fasade i blokka. Utbedret via terrasseprosjektet 2024.

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: Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260127

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjort gjennom sameiet. Noe usikkert når.

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: Må høre med styret

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: 38260127

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: 38260127

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

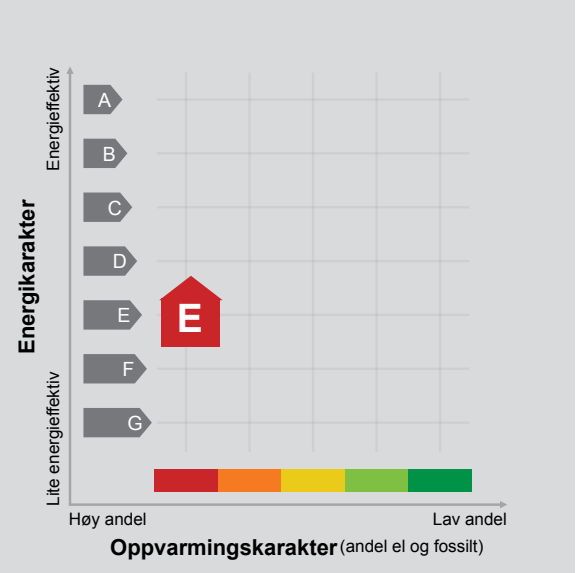
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Mathiesen	b4537c2dd29da78e18556cc3d5cc593cc439d9ed	08.04.2026 20:38:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260127

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Kruttverkveien 30A
Postnummer	1168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	194
Bruksnummer	672
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80712987
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-228940
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	
BRA:	49
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-en).

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 30A	80712987	H0104	30	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	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	121 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	19,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,8 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	1,62 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	114,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,8 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	182,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 569 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	197,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 690 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	197,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 569 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	9 569 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 569 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Kruttverkveien 30A

Nabolaget Ljan - vurdert av 153 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	12 min 0.7 km
Ljan skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	30 min 2 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	28 min 1.9 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	6 min 2.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 6.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ingiers vei Linje 81, 81N, 550	10 min 0.8 km
Ljan stasjon Linje L2	15 min 1.3 km
Ljabru Linje 13, 19	4 min 2.4 km
Mortensrud Linje 2, 3	8 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.4 km

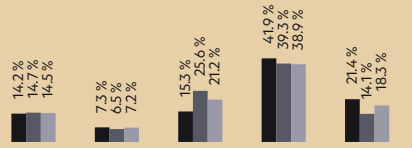
BARNEHAGER

Store Ljan barnehage (0-5 år) 60 barn	11 min 0.8 km
Ljan Kirkes barnehage (1-5 år) 29 barn	11 min 0.9 km
Fiskevollen musikkbarnehage (1-5 år... 27 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Ljan	10 min
Istanbul Intermat As	18 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ljan	2 832	1 300
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Hallager idrettsanlegg	10 min
Hallagerbakken skole	14 min
Fresh Fitness Hauketo	18 min
Lia Trening	27 min

«Masse muligheter. Egen kunstgressbane. Slalombakke, privat badeplass. Privat båtplass»

— Sitat fra en lokalkjent

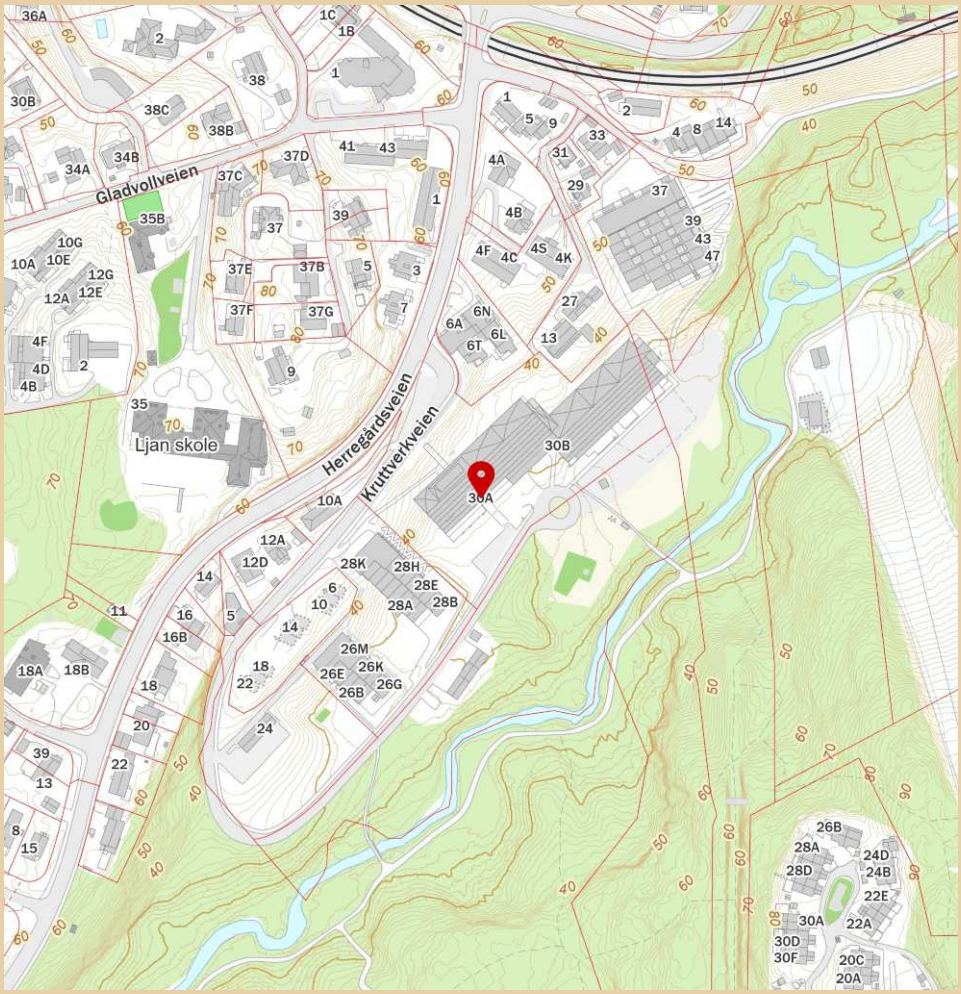
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Stefan Safri
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Stefan@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260127 . Vår ref.: 5343-1-030 Dato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Herregårdsterrassen Sameie
Organisasjonsnr:	971282215
Seksjonseier:	Mathiesen, Magnus
Medeier:	
Leilighetsnummer:	030
Adresse:	Kruttverkveien 30 A, 1168 OSLO
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	194
Bnr.	672

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 2165964.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: 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:	6,45%
Restsaldo	327 855,71
Innfrielsesdato:	30.06.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207659673
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	4 951 576,00
Innfrielsesdato:	30.11.2037

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207891274
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	10 302 739,25
Innfrielsesdato:	30.08.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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: 4 851,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820789127; Adm. lån 2 - Akonto renter	349,89	
Lån nr: 9820789127; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	91,22	
Lån nr: 9820753088; Adm. lån 1 - Akonto renter	23,23	
Lån nr: 9820753088; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	1 071,63	
Felleskostnader	2 964,78	
TV/Internett	351,00	449,00 fra 01.04.2026

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	585,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 729,-
Annen formue:	14 098,-
Gjeld:	91 497,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207530883
Restsaldo:	3 249,16
Kapitalkostnader:	206,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207659673
Restsaldo:	19 574,24
Kapitalkostnader:	198,59
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207891274
Restsaldo:	65 000,34
Kapitalkostnader:	410,63
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 87 823,74,-, 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: 22 86 54 46.

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.
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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensregler, pkt. 4 - Flaggregler
8. Endring av husordensregler, pkt. 7 - Sparkesykler
9. Endring av husordensregler, nytt punkt 15 - Gassbeholdere
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak
Mona Kvandahl er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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. Årsregnskap 2025 med kommentar.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 kr 300 000,-.

Sak 7

Endring av husordensregler, pkt. 4 - Flaggregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endring av husordensregler

Balkongflagg er en flott måte å markere nasjonaldag, bursdager, bryllup, konfirmasjon, 17.mai og andre viktige markeringer. Styret ønsker at flagging i sameiet skal følge vanlige norske norske flaggregler for å ivareta et ryddig inntrykk og vis e respekt for flagget.

I Husordensregel nr4 ønsker vi å legge inn regel for flagging i sameiet I dag har vi i husordensreglene nr 4 bl.a:

Det skal ikke henge noe på utsiden av terrassefrontene, f.eks. lysslynger, lys, blomsterkasser, blomster, bannere m.m

Rett under denne teksten (slutten av 4 Terrassene i Husordensreglene) ønsker vi å sette inn følgende tekst:

Flaggregler i sameiet

Etter paragraf 6 i flaggforskriften, skal flagget opp klokken 08.00 i perioden mars til oktober, og klokken 09.00 i perioden november til februar. Om sommeren skal det fires ned ved solnedgang, men aller senest klokken 21.00.

Det er ikke tillat å henge vimpler i festet til balkongstangen.

Forslag til vedtak
Husordensreglene endres ved at det under punkt 4 Terrassene inntas et nytt avsnitt om flagging i sameiet. Flagging skal følge vanlige norske flaggregler, herunder tidspunkt for heising og firing av flagg. Det er ikke tillatt å henge vimpler i feste til balkongstang. Endringen trer i kraft fra vedtaksdato

---

Sak 8

Endring av husordensregler, pkt. 7 - Sparkesykler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker endre punkt 7 i husordensreglene og legge til sikkerhet ved lading av batteri til sykler, sparkesykler og andre små elektriske kjøretøy

Dagens regel:

7 Lading av E-bil

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

Erstattes med

7 Elektriske ladestasjoner og lading av batterier

Det er forbudt å lade elbiler i vanlige stikkontakter .

Installasjon og reparasjon av ladepunkter for el-biler i garsjen skal være skal være utført av autorisert elektroinstallatør fra Elaway som drifter ladeanlegget i garasjen. Bestilling av ladestasjon gjøres direkte til Elaway.

Batteri til og batteridrevne sykler, sparkesykler og andre små elektriske kjøretøy skal kun lades mens noen er tilstede, våkne, og kan holde kjøretøyet/batteri under jevnlig tilsyn

Forslag til vedtak

Det er forbudt å lade elbiler i vanlige stikkontakter. Installasjon og reparasjon av ladepunkter for elbiler i garasjen skal utføres av autorisert elektroinstallatør fra Elaway, som drifter ladeanlegget. Bestilling av ladestasjon gjøres direkte til Elaway. Batterier til elsykler, sparkesykler og andre små elektriske kjøretøy skal kun lades når noen er til stede, våkne og fører jevnlig tilsyn.

Sak 9

Endring av husordensregler, nytt punkt 15 - Gassbeholdere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nytt punkt i husordensreglene

Styret ønsker legge til en nytt punkt i husordensreglene som gjelder sikkerhet ved oppbevaring/lagring av gassbeholder

Settes inn under punkt 14

Punkt 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.

Punkt 15

Oppbevaring/lagring av gassbeholder

Gassbeholder skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte . Gassbeholder skal stå ute, ikke i kjeller eller bod.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar nytt pkt. 15 vedrørende oppbevaring/lagring av gassbeholder.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller på følgende:

A) Styreleder for to år: Toril Fjærvoll

B) To styremedlemmer for to år: Henning Fischer og Bjørn Olsen

C) To varamedlemmer for ett år: Nina Zelenkova og Ioana Marginean

D) To medlemmer til valgkomiteen for ett år: Vi stiller oss til disp. for ett år til: Gro Gjermundsen og Vegard Nilsen

Dagens styremedlemmer som står på valg er villige til å ta gjenvalg, og valgkomiteen oppfatter at dagens styre fungerer godt. Varamedlem Ioana ønsker gjenvalg, mens varamedlem Victoria hadde tenkt å la vervet gå til noen andre. Vi har gjennom oppslag i bygget invitert beboere til å melde sin interesse for styrearbeid. Nina Zelenkova har meldt seg og blir innstilt som vara.

Roller og kandidater

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

- Toril Fjærvoll

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

- Bjørn Olsen
- Henning Fischer

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

- Ioana Marginean
- Nina Zelenkova

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

- Gro Gjermundsen
- Vegard Nilsen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har siden forrige ordinære sameiermøte avholdt 16 ordinære styremøter og 1 årsmøte.

Nye lysstoffrør i A

Da lysstoffrørene vi har i korridorene har gått ut av produksjon, har vi gått over til LED. Alle lys i korridorene i A er byttet, og i B vil det bli byttet fortløpende i 2026.

Terrassefronter

I sommer ble terrassefrontene i B slipt, pusset, primet og malt. Dessverre var det mer betongskader på fronter og terrasse enn forventet. Det tok derfor lengre tid med reperasjon pr terrasse.

Sluttresultatet på fronter og terrasser ble veldig bra og styret er godt fornøyd med jobben som ble utført av Consolvo.

Ny elektronisk vaskeritavle

Den gamle løsningen i vaskeriet for booking av vaskeritider er byttet ut med en ny og mer moderne digital løsning.

Ny tørketrommel i vaskeriet

Da den gamle tørketrommelen ble ødelagt, og det ikke var økonomisk å reparere denne, har vi kjøpt inn ny. Det har vært noen utfordringer med denne i starten, styret følger opp.

Rehabilitering av broen i 8 etg A

Broen i 8.etg i A skal få seg en oppgardering. Arbeidet er igang og fortsetter til våren 2026.

Vaktmesterleiligheten

Estimater på oppussingen blir svært dyrt, i tillegg til at det vil bli nødvendig med en fasadeendring for rømningsvei fra vaktmesterleiligheten. Styret har lagt dette prosjektet på is på grunn av økonomi.

Ny avtale på TV og brebånd

Styret ønsket en bedre avtale på TV/brebånd enn den vi hadde med Telia. Telenor ble valgt med avtalen «Frihet L med 320 poeng» og avtalen med Telia ble sagt opp. Den nye avtalen er billigere enn Telia i tillegg er den mer fleksibel der hver enkelt kan bestemme selv bredbåndhastighet og TV kanaler innenfor 320 poeng. Info er lagt på VIBBO. Nytt er også at nå har vi fiber helt inn til kontakten i leiligheten.

Vaktmester fra Toma

- Ronny Mamelund er vår faste vaktmester og jobber i sameiet hver dag fra 07:00 til 11:00. Styret er godt fornøyd med ordningen vi har hatt i et år, og opplever også gode tilbakemeldinger fra beboere.

- Toma har eget team som har klippet plenene i sesongen.

Frivillig arbeid

Tusen takk til pensjonist Georges som har malt boddører, dører og reparert små skader rundt i sameiet både ute og inne. Arbeidet gjøres i samarbeid med vaktmester. Styret setter stor pris på arbeidet og hans engasjement.

Radon

Vi følger fortløpende opp verdier av radonmålinger i sameiet. I 2025 var det gode verdier på målingene. Vi foretar nye målinger for 2026.

Sikkerhet på lekeplassen

Styret har inngått en avtale med Lekeplasskontrollen AS som vil følge opp årlig med kontroller for at vi skal ha en trygg og forskriftsmessig lekeplass.

Nye vinduer

Styret har vært i kontakt med flere leverandøre for å innhente tilbud til beboere som ønsker å skifte ut sine vinduer til egen kost. Dette har vært en tung prosess og denne prosessen er ikke ferdigstilt ennå.

Gravearbeid og strømutkobling

Bymiljøetaten rehabiliterer Sloråsen Alpinanlegg og i den forbindelse har det blitt utført gravearbeid foran trafoen på vår tomt og bort til broen over Ljanselva.

I den forbindelse har Elvia utført oppgtadering i trafoen i november og desember hvor sameiet har vært uten strøm i 8 og 10 timer. Styret har prøvd å stoppe/flytte dette til våren 2026, men vi har ingen innflytelse på deres planlegginger. Se svar fra dem på VIBBO.

Styret har rekket et økonomisk krav til Elvia på skader som følge av nedetid på strømmen.

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.

Brannsikkerhet i leiligheter og fellesområder

Styret har ikke vært fornøyd med samarbeidet med Norsk Brannvern samt jobben som er utført av dem i 2025. Vi har derfor sagt opp avtalen og inngått avtale med Brannkontroll Norge AS. Det ble foretatt inspeksjon av dem i leilighetene i november og styret har fått gode tilbakemeldinger fra beboere, noe vi er godt fornøyd med.

Brannvarsling i garasje

- Vi har hatt 3 falske alarmer hvor brannvesenet var raskt på stedet. Sensoren som forårsaket dette ble byttet ut og vi har ikke hatt noen falske alarmer etter dette.

Serviceavtale med Branntek AS

Styret har inngått en serviceavtale med Branntek på følgende områder

- Brannalarmanlegg i garasjen

- Brannalarmanlegg tilknyttet heisen i A og B

- Nødlysene i fellesomtådene

Vannlekkasjer

I 2025 har vi hatt4 vannlekkasjer. 2 fra utette bad som har forårsaket vannskader i underliggende leiligheter, 1 fra sprukket rør på kjøkken og 1 fra tak/vifterom skade til underliggende leilighet.

Oppgarderingen fra Oslo Kommune - Vann og Avløp

Styret er ikke fornøyd med jobben med tilbakestillelse av plenen foran B samt noe jobb på baksiden av B. Entreprenøren Steg AS og Oslo Kommune – Vann og Avløp har lovet å rette dette opp våren 2025. Dette ble rettet opp vår og sommer 2025 og ganske dårlig utført av dem.

Rengjøring garasje

Garasjen ble feiet og vasket i april.

3-års befaring med Selvaag

Selvag har vært på 3-års befaring av garasjeanlegget og har utbedret belegg/puss fra vegg på ulike steder i garasjen.

Når det gjelder vannlekkasje i taket fra muren ved inngangsparti er det en pågående sak mellom styret og Selvaag. Styret mener dette er ren reklamasjonssak. Jobben med å finne hvor vannlekasjen kommer fra fortsetter våren 2026.

Ny lekkasje fra tak i garasjen. Mye vann under terrasser i A som ble tappet av Alt i Asfalt før frosten kom. Selvaag tar tak i den pågående reklamasjonen og forsetter våren 2026.

Ny strømleverandør i sameiet

Styret har sagt opp strømavtalen med Fjordkraft og inngått ny avtale med Ishavskraft som gir oss betydelige kostnadsbesparelser.

Norgespris på strøm

Vi har inngått avtale om Norgespris på strøm på elbil lading i garasje, vaktmesterleilighet og fellesområdene. Dette vil gi oss betydelig reduksjon i strømkostnadene basert på 2024 priser.

Bomberom

Tilsyn av vårt tilfluktsrom for å se på mulige oppgraderinger og hvilke kostnader dette vil gi, ble bestilt på våren 2025. På grunn av stor pågang ble inspeksjonen først utført januar 2026.Styret jobber videre med saken og kommer tilbake med informasjon.

Dugnader

Styret har arrangert en vårdugnad. Høstdugnaden ble avlyst pga dårlig vær.

Takk til alle som har stilt opp for sameiet på årets vårdugnad!

Beskjæring av trær

Trærne foran A og B ble beskjært av Gartnerhagen AS.

Terrasseposten

Styret har i 2025 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. I tillegg til dette har enkelte saker blitt varslet på VIBBO.

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.

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

2025

Rehabilitering av fronter i B

Ny TV/Brebånd avtale Telenor

Ny strømleverandør Ishavskraft

Ny avtale brannsikkerhet i garasje – Branntek AS

Ny avtale Brannsikkerhet i leilgheter og fellesområde – Brannkontroll Norge AS

Lysstoffrør i korridorer i A byttet til LED

2024

Rehabilitering av fronter i A

Oppgraderte skilter på parkeringsplasser og fellesområder ute/inne

Utskifting av lås på 2 dekkrom

Montert kraftig vifte for utsuging av radon på utsiden av B (tverrveggen)

Ny adresse – Kruttverkveien 30A og Kruttverkveien 30B

Oppkobling til brannvesen i garasjen

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

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

2026

Tilstandsrapport på rørene i sameiet

Ubestemt

Oppgardering av vaktmesterleilighet

2026/2027

Rørfornying/bytting av soilrør

2027/2028

Oppgradering av uteområdet på baksiden av bygget, A og B

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Samlede driftsinntekter i 2025 utgjorde kr 11 959 125,-.

Samlede driftskostnader ble kr 10 070 706,- som er lavere enn budsjett (kr 10,09 mill.), Kostnader til drift og vedlikehold samt andre driftskostnader ble høyere enn budsjettert, blant annet som følge av økt aktivitetsnivå og enkelte større vedlikeholdstiltak. Dette er delvis motvirket av lavere kostnader til energi og kommunale avgifter enn budsjettert.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 511 741,-.

Budsjett 2026
Det er budsjettert med ca kr 1 400 000,- til større vedlikehold som omfatter sjekk av innvendig soilrør, gangvei bak A-blokka, prosjekt uteplasser, utbedring av «kubben» og trefelling.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift – og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5% av felleskostnadene fra 01.01.2026,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4PUIN-K1CLP-WB2ET-S7FSZ-BMWY6-3D5Z6

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.

HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE
ORG.NR. 971282215, KLIENTNR. 5343

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 760 305	11 531 797	11 844 000	11 473 432
Vaskeri	3	24 700	29 000	35 000	35 000
Ladeinntekter elbil		4 418	0	0	0
Andre anlegg		0	73 582	0	0
Andre inntekter	4	169 702	87 446	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 959 125**	**11 721 825**	**11 999 000**	**11 628 432**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-43 702	-493 415	-42 000	-42 000
Styrehonorar	6	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-30 373	-13 670	0	0
Revisjonshonorar	7	-19 374	-12 467	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-267 553	-255 328	-269 000	-281 000
Konsulenthonorar		-90 068	-156 142	-65 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-3 200 238	-3 130 948	-3 330 000	-2 600 000
Forsikringer		-588 020	-594 885	-662 000	-530 000
Kommunale avgifter	9	-1 795 658	-1 634 296	-1 874 000	-1 964 000
Energi/fyring	10	-816 766	-960 027	-1 105 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-996 571	-931 969	-962 000	-991 000
Andre driftskostnader	11	-1 922 384	-992 019	-1 459 000	-1 773 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 070 706**	**-9 475 165**	**-10 089 000**	**-9 568 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 888 419**	**2 246 660**	**1 910 000**	**2 060 432**
Innbetalt andel fellesgjeld		610 454	497 415	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 498 873**	**2 744 075**	**1 910 000**	**2 060 432**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	146 211	169 189	0	0
Finanskostnader	13	-1 174 125	-1 351 876	-1 269 000	-990 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 027 914**	**-1 182 687**	**-1 269 000**	**-990 000**
ÅRSRESULTAT		**1 470 958**	**1 561 387**	**641 000**	**1 070 432**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 470 958	1 561 387		

HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE
ORG.NR. 971282215, KLIENTNR. 5343

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	78 563	17 705
SUM ANLEGGSMIDLER		**78 563**	**17 705**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 031	48 987
Forskuddsbetalte kostnader		45 043	526 339
Andre kortsiktige fordringer	15	16 580	3 576
Driftskonto OBOS-banken		829 689	737 477
Sparekonto OBOS-banken		3 324 646	3 688 917
SUM OMLØPSMIDLER		**4 221 989**	**5 005 295**
SUM EIENDELER		**4 300 552**	**5 023 000**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-12 407 577	-13 878 535
SUM EGENKAPITAL		**-12 407 577**	**-13 878 535**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	17	15 997 881	18 320 474
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 997 881**	**18 320 474**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		170 523	135 054
Leverandørgjeld		534 071	422 562
Skyldige offentlige avgifter		0	298
Påløpte renter		5 654	6 956
Annen kortsiktig gjeld		0	16 191
SUM KORTSIKTIG GJELD		**710 248**	**581 061**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 300 552**	**5 023 000**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06. mars 2026
Styret i Herregårdsterrassen Sameie

Toril Frida Fjærvoll/s/ Jan-Carl Milla Larsen/s/ Bjørn Sverre Lefdal Olsen/s

Henning Fischer/s/ Jannike Wahlberg Kaarby/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 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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	39 972
Felleskostnader	8 508 602
TV/Internett	612 504
Bredbånd	313 020
Fryseboks	6 384
Leie/felleskostnader tidl.år	5 523
Lånekostnad I	1 350 050
Lånekostnad II	901 534
Regulering Lånekostnad I	32 012
Regulering Lånekostnad II	-9 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 760 305**

NOTE 3
VASKERI

Inntekter	24 700
SUM VASKERI	**24 700**

NOTE 4
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	13 475
Lading av kjøretøy	114 810
Nøkler	31 850
Skilt	9 527
Andre inntekter	40
SUM ANDRE INNTEKTER	**169 702**

NOTE 5
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 302
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 702**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 6
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**

NOTE 7
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 374
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 374**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 820 479
Drift/vedlikehold VVS	-181 597
Drift/vedlikehold elektro	-267 910
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 748
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-5 113
Drift/vedlikehold heisanlegg	-438 754
Drift/vedlikehold brannsikring	-244 830
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-23 068
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 556
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 624
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 558
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 200 238**

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 434 626
Renovasjonsgebyr	-361 032
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 795 658**

NOTE 10
ENERGI

Elektrisk energi	-816 766
SUM ENERGI	**-816 766**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 504
Annet driftsmateriale	-3 419
Lyspærer og sikringer	-13 557
Vaktmestertjenester	-994 123
Vakthold	-170 585
Renhold ved firmaer	-438 662
Snørydding	-137 288
Andre driftskostnader	-105 186
Kontor- og datarekvisita	-2 407
Trykksaker	-3 539
Andre kontorkostnader	-4 423
Telefon/bredbånd	-10 920
Porto	-4 485
Gave, fradragsberettiget	-1 040
Bank- og kortgebyr	-4 251
Øreavrunding	26
Velferdskostnader	-2 820
Tap på fordringer	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 922 384**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 392
Renter av sparekonto i OBOS-banken	135 729
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 798
Andre renteinntekter	5 292
SUM FINANSINNTEKTER	**146 211**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-94 751
Pantegjeldsrenter	-348 333
Pantegjeldsrenter	-731 041
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 174 125**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Tilgang 2025	91 231	
Avskrevet i år	-21 876	
		69 355
Gressklipper		
Tilgang 2020	62 499	
Avskrevet tidligere	-44 796	
Avskrevet i år	-8 497	
		9 206
Snøfreser		
Tilgang 2004	16 813	
Avskrevet tidligere	16 812	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2018	26 900	
Avskrevet tidligere	-26 899	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**78 563**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-30 373**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse/kort for ansatte/tillitsvalgte	1 430
Avregningskonto	15 151
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**16 580**

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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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
GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,45 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2016	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	22 760 630	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	1 235 156	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 287 311	
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	66 249	
		-650 654
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,45 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-7 165 000	
Nedbetalt tidligere	1 902 308	
Nedbetalt i år	263 631	
		-4 999 061
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-10 680 000	
Økning 2021	-7 320 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	992 069	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	5 954 363	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	161 197	
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	544 205	
		-10 348 166
SUM GJELDSBREVLÅN		**-15 997 881**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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
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.

Protokoll til årsmøte 2025 for HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 971282215
Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, Ljan menighetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Mona Kvandahl fra OBOS foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl fra OBOS er valgt 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 foreslått 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 kr 300 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Endring av husordensregler

Styret ønsker å få lagt til følgende avsnitt i kap 1 i Husordensregel nr 4: Det skal ikke henge noe på utsiden av terrassefrontene, f.eks lysslynger, lys, blomsterkasser, blomster, bannere m.m

Forslag til vedtak:
Ikke tillatt å henge noe på utsiden av terrassefrontene. Kap 1 i Husordensregel nr 4 endres med nytt avsnitt:: Det skal ikke henge noe på utsiden av terrassefrontene, f.eks lysslynger, lys, blomsterkasser, blomster, bannere m.m

✓ **Vedtatt.**

8. Ringeklokke-tavle. Beboeroversikt.

Fremmet av: Dag Rødsand

Ved siden av ringeklokkene ved inngangsdørene, er det ønskelig at det settes opp tavle med beboere og tilhørende ringenummer. Viktig at det er angitt etasjenummer og blokk A / B.

Behovet er stort fordi besøkende og varelevering har problem med å finne fram til riktig ringekode. Dessuten fungerer det ikke godt nok ved å bruke bokstavene for å finne riktig etternavn. Dessutan er bokstavene så små at man ofte trenger briller.

Styrets innstilling
Styret ser ikke et behov for dette og henviser heller beboere til å oppgi leilighetsnummer til sine besøkende.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Endring av vedtektenes pkt. 8 (1)

Styrets innstilling
Vedtektenes pkt. 8-1 Styrets - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Endres fra:

(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

Endres til:

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. **Det kan velges 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

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene endres i henhold til styrets innstilling.
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Informasjon om verv:
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.

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- Valg av 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

Valgkomiteens innstilling blir fremlagt på årsmøte.

Følgende personer er foreslått valgt til styret:

Styremedlem: Jan-Carl Milla Larsen - Velges for 2 år

Styremedlem: Jannike Wahlberg Kaarby - Velges for 2 år

Varamedlem: Iona Mihaela Marginean - Velges for 1 år

Varamedlem: Geir Lier - 1 år **(Valgte å trekke sitt kandidatur)**

*) Victoria Jeanette Skottun-Geeves ønsket å stille til gjenvalg - Velges for 1 år

Valgkomite: Gro Gjermunsdens - Velges for 1 år

Valgkomie: Vegard Nilsen - Velges for 1 år

Forslag til vedtak:
Styremedlemmene: Jan-Carl Milla Larsen og Jannike Wahlberg Kaarby ble valgt for 2 år. Varamedlemmer: Iona Mihaela Maginean og Victoria J. Skottun-Geeves ble valgt som varamedlemmer for 1 år. Valgkomite: Gro Gjermundsen og Vegard Nilsen ble valgt for 1 år.

✓ **Vedtatt.**

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

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	Valgperiode:
Leder:	Toril Frida Fjærvoll	2024-2026
Styremedlem:	Bjørn Sverre Lefdal Olsen	2024-2026
Styremedlem:	Henning Fischer	2024-2026
Styremedlem:	Jan-Carl Milla Larsen	2025-2027
Styremedlem:	Jannike Wahlberg Kaarby	2025-2027
Varamedlem:	Ioana Mihaela Marginean	2025-2026
Varamedlem:	Victoria Jeanette Skottun-Geeves	2025-2026

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543437075

Dokument

S. 5343 - Årsmøteprotokoll
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-04-04 13:04:24 CEST (+0200) av Mona Kvandahl (MK1)
Ferdigstilt den 2025-04-04 15:04:29 CEST (+0200)

Initiativtaker

Mona Kvandahl (MK1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
mona.kvandahl@obos.no
+4799034493

Underskriverne

Mona Kvandahl (MK2)
+4799034493
Signert 2025-04-04 13:05:46 CEST (+0200)

Geir Lier (GL)
+4797090646
Signert 2025-04-04 15:04:29 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Nytt telefon nr.
20 72 10

Approbasjon.

Ark 1

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
194/70, Herregårdsterrassen, Ljan.	69/3123	16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30.
Arbeidets art: Terrasseblokk.	Innlevert 18/9-69	
Bygningens art		
Byggherre: L. Grönvold Entreprenörforretning A/S, Welhavensgt. 22, Oslo 3.		
Byggemelder: Arkitektene Thorup & Thorup, Wdm. Thranesgt. 10, Oslo 1.		

Dato
20. juli 1970. EB/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 1/6-70 på kartet, til ekspedisjon av 2/6-70, og til helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 12/6- og 1/7-70, kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må följes.

Det må redegjöres for konstruksjoner og for ventilasjon.

Det meddeles nödvendig dispensasjon for kjökken uten direkte dagslys på betingelse av at kjökkenveggen som vender mot stue og vindusvegg, utföres med glassfelt.

Det må konfereres med renholdsverket angående söppelrom og nedkastsjakten.

Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære nr. 5/67, som vedlegges.

Det foreligger protest fra naboer. Protestantene er d.d. underrettet om approbasjonen og har rett til å klage denne inn for höyere myndighet. En slik klage kan före til at avgjörelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjöring. Hvis De setter igang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men för saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Fortsettes

B. 16-A. 5000. 1362/62. R. A. —

194/70, Herregårdsterrassen, Ljan. 69/3123

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, III, V, VI.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 1,2,3,4,5,6,7,10,17,18,20,22,23

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [x] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet. for byggetrinn I
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [x] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. för 1.etasjes dekke stöpes.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Tilsagn om elektrisk kraft foreligge.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Thor Björnseth
bygningssjef

Erling Bakke

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Homlong og Raknestangen
Arkitektfirma A/S
Bygdøy alle 14

OSLO 2

9. februar 1978.

Avd.ark. Hanche-Olsen.

OHO/BH 69/3123

Gnr. 194, bnr. 70, Herregårdsterrassen, Ljan.
Terrasseblokk.
Byggherre: A/S Kongshaugen Byggeselskap.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 77-78-79 samt brev av 5.1.77 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 19-20-21 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Hanche-Olsen

Homlong og Raknestangen
Arkitektfirma A/S
Bygdöy alle 14
OSLO 2

9. desember 1977

Avd.arkitekt Hanche-Olsen

69/3/23

OHO/BH/GD ~~76/1240~~

Gnr. 194, bnr. 70 Herregårdsterrassen, Ljan.
Terrasseblokk.
Byggherre: A/S Kongshaugen Byggeselskap.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 71-72-73-74-75-76 samt brev av 26.11.77 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 16-17-18, 22, 26, 28 og 29 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Hanche-Olsen

Homlong og Raknestangen
Arkitektfirma A/S,
Bygdöy Allè 14,

OSLO 2.

19. februar 1976.

Avd.arkitekt Hanche-Olsen

OHO/SH 69/3123

Gnr. 194 bnr. 70, Herregårdsterrassen, Ljan.
Terrasseblokk. Blok A - B - C.
Byggherre: Herregårdsterrassen v/adv. Hanisch.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 69 og 70 samt brev av 9.2.76 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 22-26 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Hanche-Olsen

ctt 1/3-76 ONC

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Brukstillatelse.

Terrasseblokk A.B.C.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Herregårdsterrassen, Herregårdsv.8 b	Gnr.194, bnr.70	69/3123

Byggherre	Ansvarshavende
A/S Herregårdsterrassen v/adv. T. Hanisch Grensen 3 OSLO 1. OF/GS	Murm. Erling Halvorsen c/o Andrese & Halvorsen Bernh. Getzgate 3 OSLO 3.

Dato
17. februar 1978.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Brukstillatelse kan gis for byggetrinn II.

Helserådets og brannvesenets bemerkninger datert 20.1.78 og 30.1.78, vedlegges.

Ferdigmelding må innsendes senere.

Kopi sendt: A/S Kongshaugens byggeselskap, C.J.Hambros plass 5, Oslo 1.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Svein Oddby

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 5000. Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 20 72 10

Brukstillatelse.

Terrasseblokk. A.B.C.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Herregårdsterrassen, Ljan	Gnr. 194, bnr. 70	69/3123

Byggherre
eier Herregaardsterrassen A/S
v/adv. Hanisch Grensen 3. Oslo 1,
L. Grönvold
Entreprenörforretning A/S
Welhavensgate 22
OSLO 3.
OV/GS

Ansvarshavende
Murm. Erling Larsen
c/o Andersen & Halvorsen A/S
Bernh. Getzgate 3
OSLO 3.

Dato
31. oktober 1973 sendt. 14-11-73. G.L.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Håndløper må oppsettes langs innvendige trapper.
2. Rekkverk og håndløper må oppsettes langs utvendige trapper.
3. Innvendig bod i vertikaltdelte leiligheter må ventileres.

Helserådets og Brannvesenets bemerkninger vedlegges i gjenpart.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

OVE
Distriktsingeniør
Overingeniør
Olav Vevle

O. V.
Bygningsinspektør
O. Verndal

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 10 000. ANDVORD - 25413/72.

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

Overingeniør
Svein Oddby

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	194/70 Herregårdsveien, Ljan	Journalnr. 65/1225	Tegn. nr. 1 -2-3
Arbeidets art	Forstøtningsmur	Innlevert 22/4-65	
Bygningens art			
Byggherre	Lars Grønvold A/S, Industrigatn 67, Oslo 3		
Byggemelder	Sivilingeniør Asbjørn A. Thorup, Incognitogaten 30 B Oslo 2		

Dato 9. august 1965 FG/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Kravene i byplankontorets uttalelse av 1/6-65 må følges, konfr. vedlagte gjenpart.
Det vises til byplankontorets påtegning på situasjonskartet av samme dato.
Hvis naboer berøres, må disse varsles.
Angående overflatebehandlingen vises det til arkitekt Thorups brev av 8/6-65.

Kontrollerte beregninger og konstruksjoner vedlegges.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad bem

Finn Giertsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Bl. B 16 B. R. A. 4899/65. –

Spesielle krav

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forstøtningsmur.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Herregårdsveien, Ljan.	gnr. 194, bnr. 70.	65/1225

Byggherre

Firma Lars Grönvold A/S
Industrigaten 67

OSLO-3.

Ansvarshavende

Murmester Odd Bratlie
Prinsens gate 26

OSLO-1.

Dato 11. september 1968.

OV/KL.

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

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

O. Verndal

Bygningsinspektør
O. Verndal.

C-15. ANDVORD. 10 000. 7044/66. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	194/70, Bl. A-B-C, Herregårdsvn. Ljan.	Journalnr. 71/1188	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-
Arbeidets art	Ventilasjonsanlegg jnr. 69/3123	Innlevert 26/4-71	15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-
Bygningens art			
Byggherre	A/S Herregårdsterrassen c/o Adv. T. Hanisch, Grensen 3, Oslo-1.		
Byggemelder	Nordberg og Karlsen a/s, Lørenfaret 1, Oslo-5.		

Dato 27. august 1971. FG/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets betingelser må fölges, kfr. vedlagte gjenpart av 2/6-71.

Brannvesenets uttalelse av 20/8-71 vedlegges likeledes i gjenpart.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene).

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

33/334

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ski. 8-17. 20 000. ANDVORD. 21436/69 –

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg jnr.69/3123

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Herregårdsveien - Ljan	Gnr.194,bnr.70 bl.A-B-C	71/1188

Byggherre

A/S Kongshaugen Byggeselskap
v/Knut Quist-Hansen
Biskop Gunnerusgate 3

OSLO 1

OF/GS

~~Ansvarshavende~~ byggemelder

Nordberg og Karlsen
Postboks 70 Bryn

OSLO 6

Dato
21. juli 1980

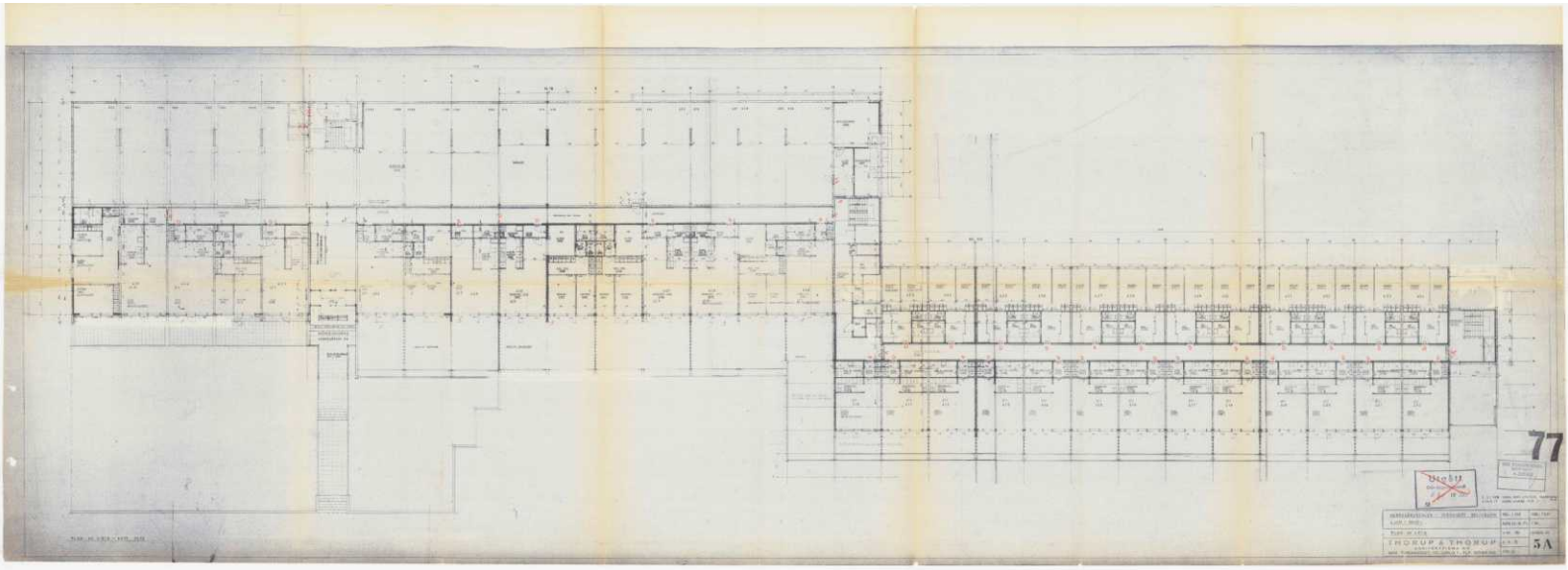
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

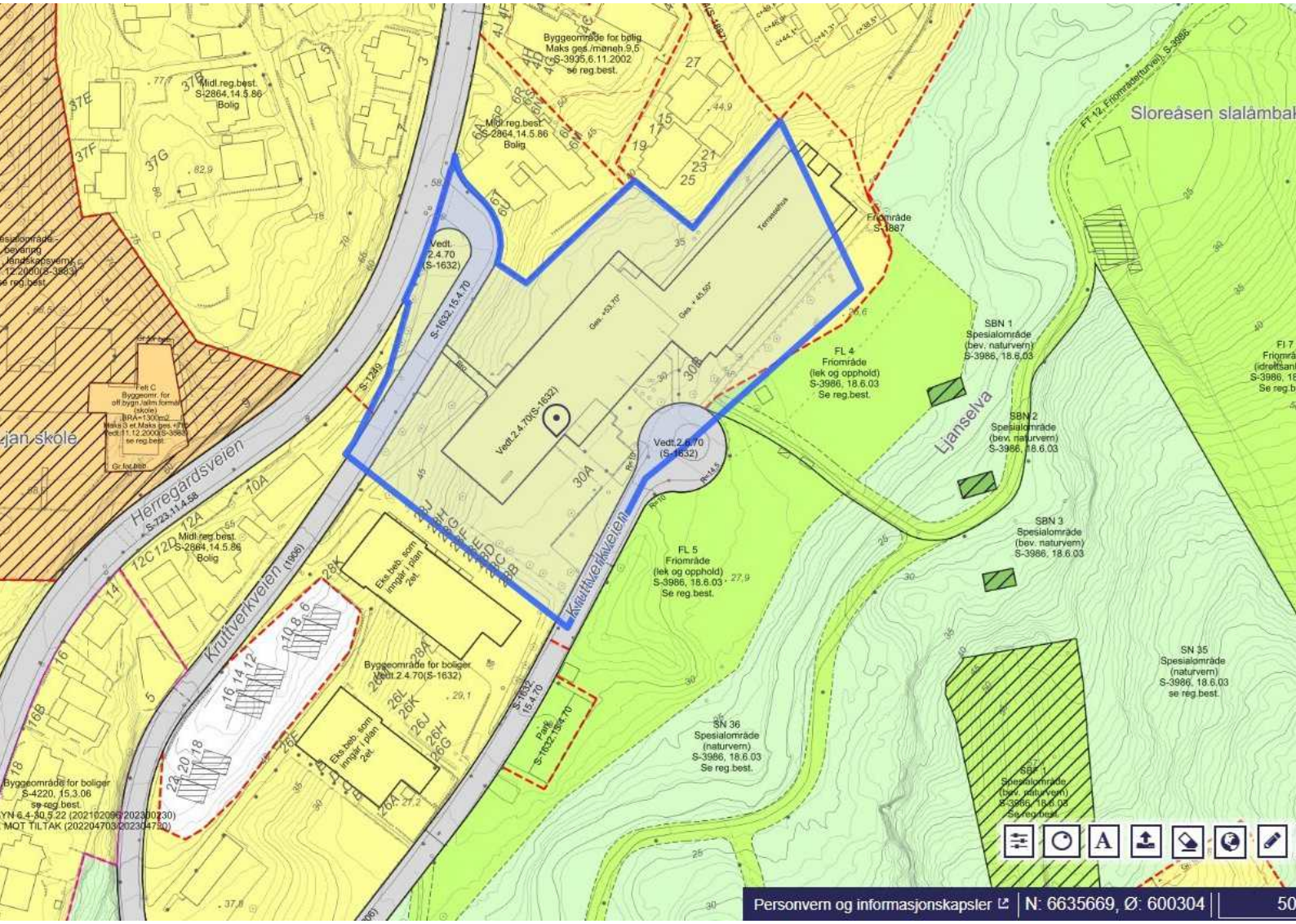
(Bygningsinspektør)
O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.



77


Byggeområde for bolig
Maks ges./mønehl 9,5
S-3935.6.11.2002
se reg.best.
Midl.reg.best.
S-2864.14.5.86
Bolig
Vedt.
2.4.70
(S-1632)
S-1632.15.4.70
S-1249
Herregardsveien
Krutlverkveien (1966)
Krutlverkveien
Vedt.2.4.70(S-1632)
Vedt.2.4.70
(S-1632)
Tennisbane
Ges. +53.70°
Ges. +45.60°
Friområde
S-1887
FT 12, Friområde(turveg), S-3986
Sloreåsen slalåmbak
FL 4
Friområde
(lek og opphold)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.
SBN 1
Spesialområde
(bev. naturvern)
S-3986, 18.6.03
SBN 2
Spesialområde
(bev. naturvern)
S-3986, 18.6.03
SBN 3
Spesialområde
(bev. naturvern)
S-3986, 18.6.03
Ljanselva
FL 5
Friområde
(lek og opphold)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.
SN 35
Spesialområde
(naturvern)
S-3986, 18.6.03
se reg.best.
SN 36
Spesialområde
(naturvern)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.
SBE 1
Spesialområde
(bev. naturvern)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.
Felt C
Byggeområde for off.bygn./allm.formål (skole)
BRA=1300m2
Maks 3 et.Maks ges.=9%
Vedt.11.12.2000(S-3883)
se reg.best.
Gr.for beb.
Gr.f.off.bygn.
Eks.beb. som inngår i plan
Byggeområde for boliger
Vedt.2.4.70(S-1632)
Felt
S-1632.15.4.70
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Midl.reg.best.
S-2864.14.5.86
Bolig
S-723.11.4.58
Personvern og informasjonskapsler
N: 6635669, Ø: 600304
50

Oslo

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kruttverkveien 30A, 1168 Oslo
Gnr. 194, Bnr. 672, Snr. 30, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260127

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@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.
