PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

KRUTTVERKVEIEN 30B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Meglerinfo

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Ferdigattester og byggetegning

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kruttverkveien 30 B, 1168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 194, bnr. 672, snr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 **Rapportdato:** 26.06.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25045 **Referansenummer:** KX1986

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet over 2 plan (bygningens 4. og 5. etasje) med sydøstvendt terrasse, beliggende i et veletablert og meget barnevennlig boligområde på Ljan.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i høyskap på kjøkken.

Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje i overliggende tak.
Det er opplyst at dette er utbedret i regi av sameiet.
Noen merker etter lekkasjen var synlig i himling, ved befaring.

Flislagt baderom.
I henhold til tidligere prospekt ble baderommet pusset opp i 2001.
Det er ikke kjent om sluk ble byttet i den forbindelse.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2015 (i henhold til tidligere prospekt).
Takhøy innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum. i kompositt/plast.
Romslig kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.

Utgang fra stue til terrasse med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 1 ekster bod i 1. etasje.

Det henvises ellers til rapporten i sin hetlhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

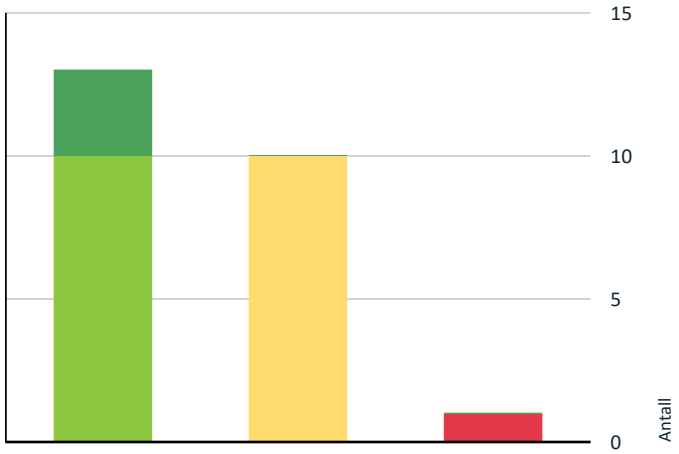
Leilighet over 2 plan

- Det foreligger ikke tegninger

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

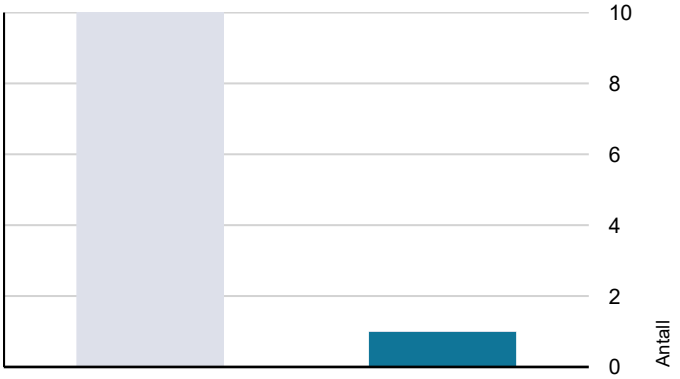
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over 2 plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN



Byggeår
1973

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Terrasseblokk over totalt 7 etasjer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2009.

Isolerglass i stuevindu er merket med produksjonsår 2013 og sitter i originale trerammer.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Håndtak/vrider på det ene soverommet må byttes da den er knekt.

TG 1 Terrassedør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2009.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), ikke merket med produksjonsår.

Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

———

Normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stuen har utgang til terrasse i betongkonstruksjoner.
Tregulv i impregnert trevirke på betongdekke.
3 stk lysarmaturer i takutstikk.

Manuell markise er montert. Noe slitasje på markiseduk.

Skjermvegg på begge sider av terrassen, mot naboer.

Rekkverk i armert betong, med beslag på toppen.
Rekkverkshøyde målt til ca.96 cm.
Dette er under dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Noe grønske på betong/maling.

———

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Terrassert boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Relativt flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel. Innvendig fall til avløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Teppelagte korridorer.

Tilstandsrapport

Vegger med teglstein og malte flater.
Heisanlegg i bygningen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

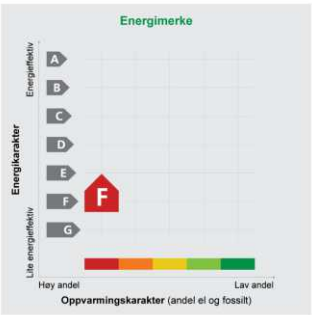
Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Energimerking

Energiattest/Energimerking er utarbeidet.
Karakter: Rød F



INNVENDIG

TG 1 Overflater

4. Etasje:

Gulv:
Flislagt gulv i entré/gang og på bad.
Heldekkende teppe på soverom.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater og smartpanel.

Himlinger:
Smartpanel på bad.
Ellers malte flater (betonghimling).

Tilstandsrapport

Det er montert downlights (led) på bad).

Takhøyden ble i entré/gang målt til ca. 2,55 m.

_____

5. Etasje:

Gulv:
Flislagt gulv i kjøkkensone.
Ellers 3-stavs hvitpigmentert parkett.

Vegger:
Malte flater og smartpanel.

Himlinger.
Malte flater (betonghimling).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

_____

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

_____

Ved befaring var det noen uferdige overflater i ente/gang.
Eier opplyste at dette skal utbedres før salg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

____

Det ble ved befaring påvist skjevheter i etasjeskille (høydeforskjell).

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendig trapp mellom leilighetens etasjer:

Ny trapp er opplyst å være installert i 2023.
Trappen har port oppe og nede.

Tretrapp med tette opptrinn.
Hvitlakkerte vanger og rekkverk.
Inntrinn i hvitpigmentert eik.

Rekkverkshøyde i 5. etasje mot trappeløp ble målt til ca. 95 cm.
Dette er innenfor dagens krav.

Ingen unormale avvik utover normal bruksslitasje.
Trappen oppfyller tiltenkte funksjoner.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap med profilerte fronter på alle soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.
I henhold til tidligere prospekt ble baderommet pusset opp i 2001.
Det er ikke kjent om sluk ble byttet i den forbindelse.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Baderommet har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tilstandsrapport

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Smartpanel i himling (noe senket).
Det er montert downlights (led) i himling.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Noe misfarging på flisfuger i dusjsone.

Noen skruehull i veggfliser i dusjsone.

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Skruehull i dusjsone må tettes med silikon eller egnet fuge.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 12 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Tidligere byttet gulvflis i dusjsone (med fargeforskjell).
- Silikonfuge i dusjsone har sluppet taket noen steder.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk, trolig fra byggeårene.
Opprinnelig lufteskrue er erstattet med plastpropp.

Hjelpesluk i plast.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eventuelt tettesjikt (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjikt har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte eller etablere tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med hvite glatte høyglans fronter.
Heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert klosett.

Dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra innredningens alder.

Ved befaring var det lyd i sisterne på klosettet.
Vann som renner i sisternen, må kontrolleres og evt. utbedres av fagfolk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et sameie og det er felles ventilasjonskanaler så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til sameiets vedtekter og husordensregler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2015 (i henhold til tidligere prospekt).

Takhøy innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum. i kompositt/plast.
Glassplate på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Romslig kjøkkenøy i samme utførelse som øvrig innredning.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

———

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport





5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Fritthengende ventilator med kullfilter over stekesone.
Hvitlakkert stål samt glass.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Ellers ingen synlig avtrekksventil i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

Rommet har kun naturlig avtrekk og ellers ingen forsert avtrekksløsning.
"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Hovedsakelig eldre kobberrør.
Flere rørføringer er ført skjult i vegg.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Ved befaring var det en del kondens/fukt på rørkoblinger i servantskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 198 Liter.
Produksjonsår. 2013.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.



TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert på kjøkken.
Låsen på døren bør kontrolleres, evt. byttes.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
13 fordelingskurser.

Strømmålere i felles tavle.

Det er opplyst at sikringsskapet ble oppgradert i 2009.
Det er fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider, datert 30.10.2009.
Det er ikke kjent om alle kursene ble oppgradert.

Tilstandsrapport

Dørtelefonanlegg med døråpner.

———

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

10. **Nei**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Tilstandsrapport

Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

———

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

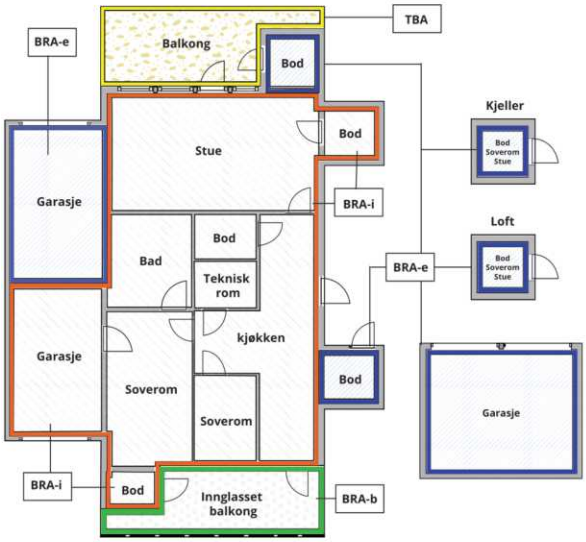
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet over 2 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	32			32	
5. Etasje	59			59	16
1. Etasje		8		8	
SUM	**91**	**8**			**16**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, Bad, Soverom		
5. Etasje	2 soverom, Stue/kjøkken		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

4. Etasje:
Entré/gang, bad og soverom.

———

5. Etasje:
2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til terrasse på ca. 15,6 m².

———

1. Etasje:
Bod på ca. 8,4 m², merket nr 631.

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet over 2 plan	32	59

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Maria Toropova og Laurence Herbert Simpson Collyer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	672		96	12797.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Kruttverkveien 30 B

Hjemmelshaver
Maria Toropova
Laurence Herbert Simpson Collyer

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0406

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Herregårdsterrassen Sameie	970 / 122080	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	971282215

Felles formue
Kr. 35 717 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 174 160 01.06.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet over 2 plan (bygningens 4. og 5. etasje) med sydøstvendt terrasse, beliggende i et veletablert og meget barnevennlig boligområde på Ljan.
Trafikkskjermet beliggenhet i grønne og naturskjønne omgivelser rett ved Ljanselven.
Ingen gjenboere og fritt utsyn mot friområde fra terrassen.
Flotte rekreasjonsområder sommer som vinter. Mellom Fiskevollbukta og Hvervenbukta er det et hyggelig turområde med fine stier og skogsterreng langs fjorden.
Turstien fra Fiskevollen til Hvervenbukta omtales av flere som en av Oslos beste turstier på grunn av den flotte sjøutsikten.
Fortsetter man videre langs sjøen fra Fiskevollbukta og innover mot sentrum, kommer du til badestrendene ved Katten, samt til privat badeplass på Ljansbadet ved innmelding i Ljans Vel. Vellet har også egen båtforening med mulighet for leie avbøye hvis ledig.
Ingierstrand og Bestemorstranda ligger også en liten sykkeltur unna.
I tillegg er turstien langs Ljanselven et svært idyllisk området i umiddelbar nærhet, gangveiene langs elva er opplyst.
Det går også en sykkelvei med fin utsikt hele veien til Oslo. Denne tar ca. 25 min å sykle.
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker Ljan, Rema 1000 Hauketo, Meny på Sæter og Jakobs på Holtet.
Kort veis også til Sæter, Kolbotn Torg og Lambertseter kjøpesenter.
Nærhet til både tog og buss.

Om tomten

Felles eiet tomt på 12 797 m².
Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Det er opplyst at det følger parkeringsplass i felles garasje, plass nummer 631.
Det er montert ladepunkt for lading av EL-kjøreøy på plassen.

Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 7 127,- pr. måned (kr. 85 524,- pr. år).
Fellesutgiftene er opplyst å inkludere garasjeleie, trimrom, tv/internett, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, nedbetaling av andel fellesgjeld, forretningsførsel, kommunale avgifter og bygningsforsikring m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnader, henvises det til salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Sameiet har lagt til rette for at andelseier(e) kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.
Boligbygg fra 1973 over 5 etasjer samt underetasje.
Bygningen er oppført med grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av betong- og murkonstruksjoner.
Utvendige fasader av pussede murkonstruksjoner samt felter med liggende trekledning.
Tilnærmet flat takkonstruksjon.
Grunnmur i betong og støpt såle, fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Sameiet har blant annet fellesvaskeri og felles trimrom med garderober og badstue.

I 2024 ble det utført rehabiliteringsarbeider på front av blokk A.
Brannsikring i garasje ble utført i 2022.
Nye ringetablåer ble installert i 2022.
I 2021 ble det lagt ferdigplen og plantet flere blomster og trær.
Kameraovervåking ble tatt i bruk i 2021.
Ventilasjonsanlegget ble renset og oppgradert i 2021.
Betongrehabilitering i underetasje ble utført i perioden 2020-2021.
Lekeplassen ble oppgradert i 2020.
Avløpsrør ble spylt i 2018.
Terrasser ble rehabilitert i 2016.
Fornying av bunnledningene i A og B og oppstikk til garasjen ble utført i 2013.
Det føres ellers løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	2165964	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

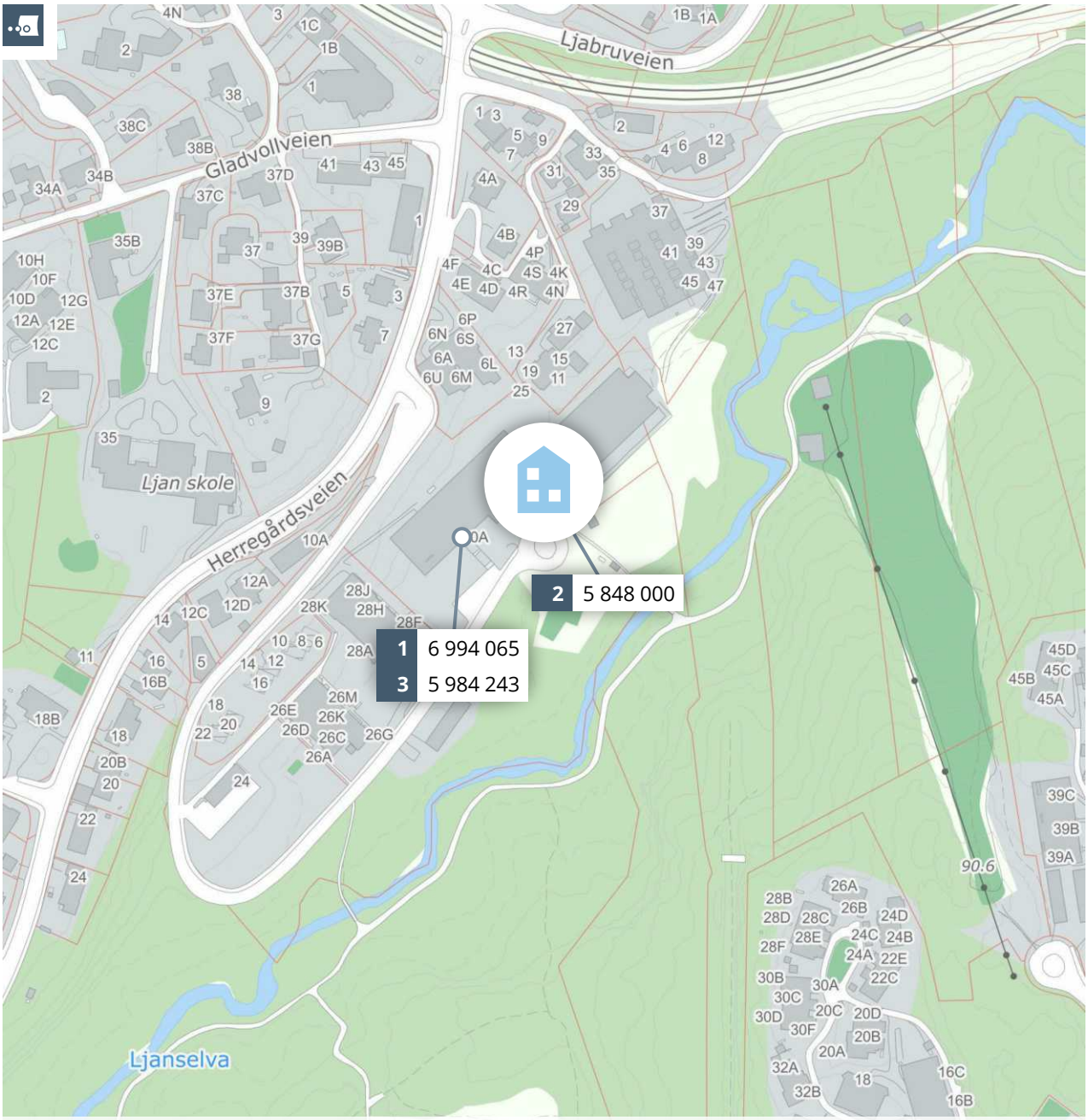
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KX1986

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

KRUTTVERKVEIEN 30 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 27.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kruttverkveien 30 B, 1168 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 194 BNR 672 FNR 0 SNR 96 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LJAN

Verdivurdert til

5 780 000

174 160	5 954 160	65 385
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	8 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	7 127
Formue	35 717
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kruttverkveien 30 A 110 m² 1972 1. etg 3 sov	01.06.2025	6 750 000	**6 750 000**	244 065	6 994 065	**63 582**
2	Kruttverkveien 30 B 88 m² 1973 4. etg 3 sov	17.12.2024	5 490 000	**5 625 000**	223 000	5 848 000	**66 455**
3	Kruttverkveien 30 A 97 m² 1973 2. etg 2 sov	28.11.2024	6 000 000	**5 800 000**	184 243	5 984 243	**61 693**

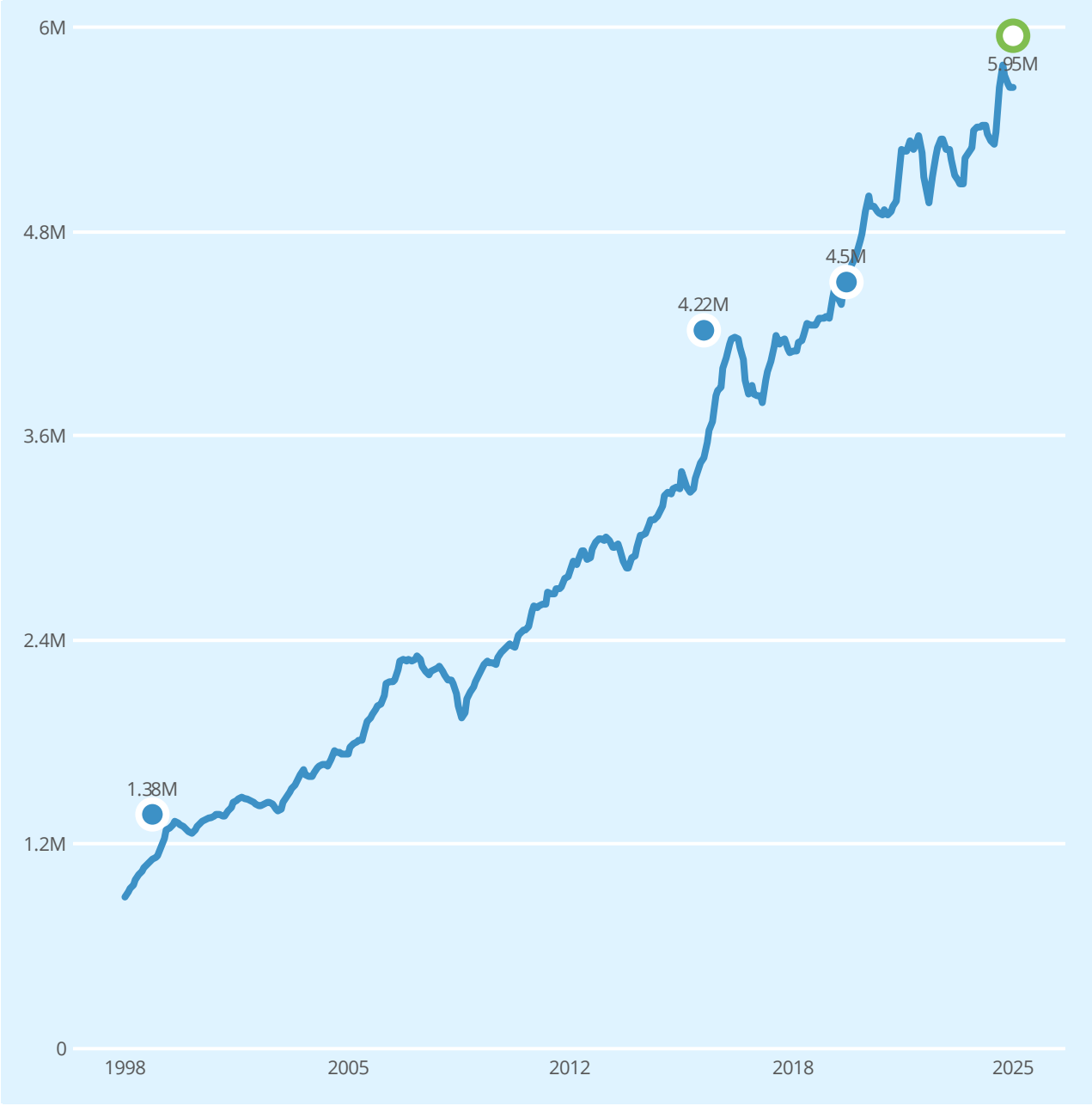
Lys og romslig selveierleilighet over to plan I Heis I Balkong I Garasje I Treningsrom og flotte fellesarealer

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



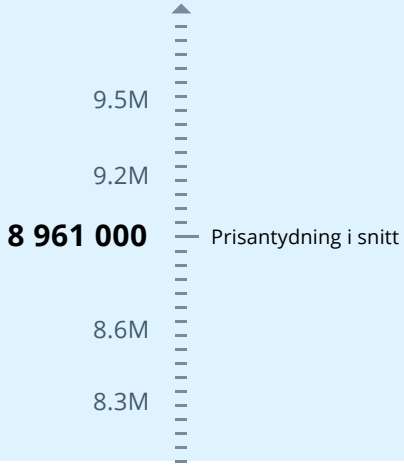
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.05.2020	18.06.2020	30.09.2020	4 500 000	4 450 000	52 206	4 502 206
20.03.2016	31.03.2016	06.07.2016	4 000 000	4 200 000	15 000	4 215 000
20.09.1999		20.09.1999	-	1 380 000	-	1 380 000

Leiligheter til salgs i LJAN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

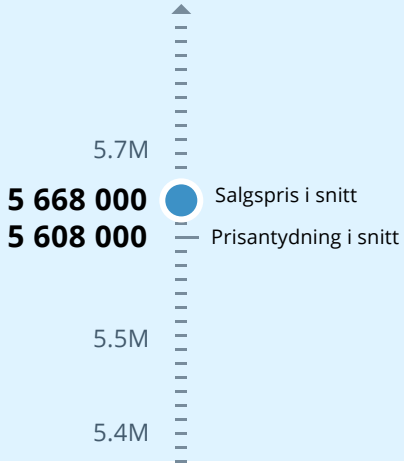


Annonsene har i snitt ligget ute i

40
dager

Leiligheter solgt i LJAN grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

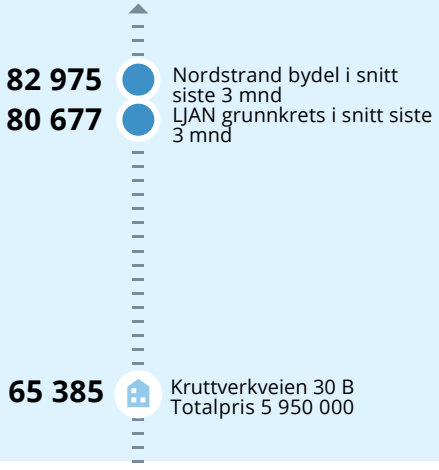


Solgt i snitt i løpet av

49
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251099

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Laurence Herbert Collyer	Maria Toropova

Gateadresse
Kruttverkveien 30B

Poststed	Postnr
OSLO	1168

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

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: 38251099

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badrom er tydligvis renovert men ingen dokumentasjon følger med. Retting av feil i varme kabeller har en faktura som følger med.
Arbeid utført av	Renovering - Ukjent, retting av feil - MTEK AS

Filer

Faktura 2.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ekstremværet Hans i 2023 forårsaket en lekkasje fra taket i andre etasje i leiligheten. Etter undersøkelser ble det funnet et rør som hadde løsnet etter så mye regn. Røret ble tettet, og problemet ble løst. Skadene i leiligheten var kun kosmetiske og er utbedret.

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Dokumentasjon følger
Arbeid utført av	Wist Mikaelsen / Gifstad AS

Filer

Faktura.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251099

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeanlegg er tilgjengelig i garasjen. Elaway leverer tjenesten.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Styret har ansvaret for garasje, tak og fasade. Treverk på terassen er tydligvis oppgradert men det er ikke noe dokumentasjon om det.
Arbeid utført av	Vet ikke

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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: 38251099

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: 38251099

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laurence Collyer	5ecd0ad5d49ed3fb038e05d5c9dc5919c6b4c576	25.06.2025 12:32:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Toropova	a3e12d98dd89e9d3bdb9af7b96bb6c358c051c13	25.06.2025 18:44:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251099

→ 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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Jenny Alise Fredriksen
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: jenny.alise.fredriksen@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251099 . Vår ref.: 5343-1-096 Dato: 24.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Herregårdsterrassen Sameie
Organisasjonsnr:	971282215
Seksjonseier:	Collyer, Laurence
Medeier:	
Leilighetsnummer:	096
Adresse:	Kruttverkveien 30 B, 1168 OSLO
Seksjonsnummer:	96
Gnr.	194
Bnr.	672

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 2165964.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: 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:	6,85%
Restsaldo	1 358 945,00
Innfrielsesdato:	30.06.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207659673
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	5 155 114,00
Innfrielsesdato:	30.11.2037
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207891274
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	10 973 358,00
Innfrielsesdato:	30.08.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 127,04,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820789127; Adm. lån 2 - Akonto renter	771,67	
Lån nr: 9820789127; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	162,21	
Lån nr: 9820753088; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820753088; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Bredbånd	185,00	
Felleskostnader	5 646,16	
Tv	362,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 340,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 366,-
Annen formue:	35 717,-
Gjeld:	175 992,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207530883
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207659673
Restsaldo:	41 201,04
Kapitalkostnader:	409,98

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207891274
Restsaldo:	132 959,17
Kapitalkostnader:	925,21

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 174 160,21,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
3. april 2025 kl. 18:00, Ljan menighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensregler
8. Ringeklokke-tavle. Beboeroversikt.
9. Endring av vedtektenes pkt. 8 (1)
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

Mona Kvandahl fra OBOS foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mona Kvandahl fra OBOS foreslått. Styret ber om forslag fra salen på protokollvitne.

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 2024 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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

---

Sak 8

Ringeklokke-tavle. Beboeroversikt.

Forslag fremmet av:
Dag Rødsand

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Det settes opp ringeklokke-tavle med beboeroversikt ved 3 inngangsdører.

Sak 9

Endring av vedtektenes pkt. 8 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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.

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Forslag til vedtak
Kandidater velges på årsmøte.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har siden forrige ordinære sameiermøte avholdt 16 ordinære styremøter og 1 årsmøte. Det er også blitt holdt et informasjonsmøte angående oppussing av frontene.

Nye skilt

Vi har oppdatert skiltene med ny adresse ute på parkeringsplassene, ved alle innganger og i de forskjellige etasjene.

Terrassefronter

På informasjonsmøtet ble det opplyst om at frontene i A skulle rehbabiliteres i 2024 og B i 2025.

I sommer hadde vi et veldig ustabilt vær med mye regn som gjorde at prosjektet tok lang tid. På regnsværsdager ble presenning satt opp der det skulle jobbes. Det skulle slipes, betongskader skullel repareres, og det skulle pusses, primes og males på terrasse frontene. Betongen måtte også få tid og tørke mellom pussing, priming og maling. Det ble dessverre oppdaget mere betongskader enn forventet, særlig under taket ved terrassedøren. Styret er meget godt fornøyd med arbeidet som ble utført av Consolvo.

Ny addresse

29.mars 2024 endret Oslo Kommune vår adresse til Kruttverkveien 30 A og Kruttverkveien 30B. Vedtaket ble i sin tid klaget på av styret, men dette ble ikke tatt til følge.

Vaktmesterleiligheten

Styret har igjennom 2024 hatt flere møter for å vurdere ulike entreprenører og eksperter på rømningsveier.

Vi sitter igjen med ulike estimater på oppussingen, men styret er ikke fornøyd med de ulike tilbudene som er kommet.

Saken er fremdeles under arbeid i 2025, og vil bli diskutert på ekstraordinært sameiemøte i 2025.

Brannvarsling i garasje

- Varslingsanlegget i garasjen ble godkjent og satt opp med direkte kobling til brannvesenet. Vi har hatt 3 falske alarmer hvor brannvesenet var raskt på stedet.

Tette rør

Vi hadde tette rør i B, noe som påvirket alle leilighetene på bakkeplan. Dette førte til meget omfattende utbedring for å få det i orden. Kostnaden på dette ble på over 100.000 kr.

Ny vaktmester

Vaktmester Alberto gikk av med pensjon 3. oktober etter 6 år som vaktmester i sameiet og vi ønsker han lykke til med pensjonstilværelsen. Styret har jobbet mye med å erstatte disse tjenestene, og hatt lange anbudsprosesser med ulike selskaper. Valget falt til slutt på serviceselskapet Toma som vil, på to ulike avtaler, levere tjenester innenfor vaktmester og grøntanlegg.

- Ronny Mamelund vil være vår faste vaktmester og skal være i sameiet hver dag fra 07:00 til 11:00. Styret opplever gode tilbakemeldinger på denne ordningen.

- Toma vil stille med et eget team som vil klippe plenene i sesongen og sørge for at det er fint rundt oss.

- Bøtteballetten AS, som vasker fellesarealene våre, vil ta over støvsugingen på fredager i sameiet.

Vi har stor tro på at disse avtalene vil være gode for sameiet vårt selv om vi kutter ned på timer. Det er heller ikke store kostnadsforskjeller på vaktmesterordning vi hadde med vaktmester ansatt i sameiet på heltid. Vi har brukt Toma når Alberto har hatt ferie eller vært syk, og har derfor gode erfaringer med dem fra tidligere.

Vegger malt

Vegger er malt ute i innganspartiet til B (hovedinngangen).

Dekkrom

Styret har hatt en betydelig opprydding i dekkbodene ved å blant annet få oversikt over hvilke personer som eier hvilke dekk. Dekk uten eier er ryddet bort og vi har sikret at samtlige har fått en plass som er dimensjonert for sine dekk.

Samtidig gikk vi over til elektroniske låser med chip, som sikrer en enklere tilgang til rommene.

Møte med leverandører

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

Vannlekkasjer

I 2024 har vi hatt3 vannlekkasjer fra tette rør samt 1 lekkasje fra taket i B der to leiligheter ble berørt. Taket er utbedret med bistand fra taktekkere og rørleggere.

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. Styret har fulgt dette tett opp for å sikre tilbakeføring av våre grøntarealer.

Radon

Vi følger fortløpende opp verdier av radonmålinger i sameiet. I den forbindelse har vi montert en ny og kraftig vifte på *utsiden* i bygget i enden av B. Denne har ekstra lydisolering og øker utluftingen fra leiligheter på bakkeplan i B. Viften er kasset inn.

Rengjøring garasje

Garasjen ble feiet og vasket.

Tepperens

Alle tepper i korridorene ble renset

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 murer ved inngangsparti er det en pågående sak mellom styret og Selvaag. Styret mener dette er ren reklamasjonssak og det er Selvaag uenig i. Nytt møte blir avholdt i 1.kvartal 2025.

Gjerder på bakkeplan i B

Styret har satt opp gjerder på hager som ikke hadde dette fra før av . Det er gjerde mot gangvei og skille mellom leiligheter. Beplantningen som sto der gjerdene er satt opp, er ivaretatt ved å bli flyttet innenfor eller rett utenfor gjerdene. Dette har gitt et mer helhetlig intrykk.

Rammeavtale rørlegger

Vi har inngått en rammeavtale med Oslo- Akershus Rørleggerbedrift. Denne avtalen er også tilgjengelig for beboere som ønsker å benytte seg av den.

Dugnader

Styret har arrangert en vårdugnad og en høstdugnad i 2024

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

Terrasseposten

Styret har i 2024 publisert 8 stk utgaver av Terrasseposten for å sikre god kommunikasjon ut til beboere. Terrasseposten kan leses på hjemmesidene våre i tillegg at den blir distribuert i alle postkasser i sameiet.

Hjemmeside

Sameiet har egen hjemmeside, www.herregårdsterrassen.no

Her finnes oppdatert informasjon om hva som skjer og saker som berører Sameiets drift.

VIBBO

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

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

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

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

2025

Pussing og maling av fronter på terrassene i B

2025/2026

Oppgardering av vaktmesterleilighet

2026/2027

Rørfornying/bytting av soilrør

Ubestemt

Oppgradering av uteområdet på baksiden av bygget, A og B

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			**Valgperiode**
Leder	Toril Frida Fjærvoll	Kruttverkveien 30B	2024-2026
Styremedlem	Vegard Nilsen	Kruttverkveien 30A	2024-2025
Styremedlem	Henning Fischer	Kruttverkveien 30A	2024-2026
Styremedlem	Ioana Mihaela Marginean	Kruttverkveien 30A	2023-2025
Styremedlem	Bjørn Olsen	Kruttverkveien 30B	2024-2026
Varamedlem	Jan-Carl Milla Larsen	Kruttverkveien 30B	2024-2025
Varamedlem	Victoria J. Skottun-Geeves	Kruttverkveien 30A	2024-2025
Valfkomite	Bjørn Aarum	Kruttverkveien 30B	2024-2025
Valgkomie	John Haga	Kruttverkveien 30B	2024-2025

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

Gårds- og bruksnummer:
194 672

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er BDO AS.

ÅRSREGNSKAP 2024

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.

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 11 721 825,-
Andre inntekter se note 3 i resultatregnskapet for nærmere forklaring.

Transaksjon 09222115557541188307 Signert TFF, HF, BSLO, IMM, VN

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 9 475 165,-. Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift-og vedlikehold.

Finanskostnader avviker positivt. Må sees i sammenheng med innkrevde lånekostnader som innkreves i takt med renteutvikling og nedbetalingsplan.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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 4 424 235,-.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 1 500 000,- til større vedlikehold som omfatter fasaderehabilitering av oppgang B.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Transaksjon 09222115557541188307 Signert TFF, HF, BSLO, IMM, VN

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport.
Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 42E31-G3HQ4-8QLEZ-2PBW2-3K34O-3VNV6

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
		11 531	10 844		
Innkrevde felleskostnader	2	797	697	11 517 000	11 844 000
Vaskeri	10	29 000	26 400	35 000	35 000
Antenneanlegg	11	73 582	0	70 000	70 000
Andre inntekter	3	87 446	110 159	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 721 825**	**10 981 256**	**11 672 000**	**11 999 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-493 415	-676 906	-701 000	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-13 670	-12 771	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 467	-18 286	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-255 328	-242 813	-256 000	-269 000
Konsulenthonorar	7	-156 142	-41 449	-65 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-3 130 948	-1 445 477	-4 400 000	-3 330 000
Forsikringer		-594 885	-530 881	-584 000	-662 000
Kommunale avgifter	9	-1 634 296	-1 380 091	-1 629 000	-1 874 000
Energi/fyring		-960 027	-1 116 245	-1 105 000	-1 105 000
TV-anlegg/bredbånd		-931 969	-901 034	-925 000	-962 000
Andre driftskostnader	12	-992 019	-886 733	-904 000	-1 459 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 475 165**	**-7 502 686**	**-10 889 000**	**-10 089 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**2 246 660**	**3 478 570**	**783 000**	**1 910 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		497 415	967 978	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 744 075**	**4 446 548**	**783 000**	**1 910 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	169 189	108 627	0	0
Finanskostnader	14	-1 351 876	-1 292 172	-1 392 000	-1 269 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 182 687**	**-1 183 545**	**-1 392 000**	**-1 269 000**
ÅRSRESULTAT		**1 561 387**	**3 263 002**	**-609 000**	**641 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 561 387	3 263 002		

Transaksjon 09222115557541188307 Signert TFF, HF, BSLO, IMM, VN

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	17 705	31 375
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 705**	**31 375**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		48 987	8 625
Forskuddsbetalte kostnader		526 339	465 984
Andre kortsiktige fordringer	16	3 576	8 902
Driftskonto OBOS-banken		737 477	700 792
Driftskonto OBOS-banken II		0	3 560
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	32 359
Sparekonto OBOS-banken		3 688 917	4 604 091
SUM OMLØPSMIDLER		**5 005 296**	**5 824 313**
SUM EIENDELER		**5 023 000**	**5 855 688**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	18	-13 878 535	-15 439 922
SUM EGENKAPITAL		**-13 878 535**	**-15 439 922**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeldsbrevlån	19	18 320 474	20 468 349
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 320 474**	**20 468 349**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		135 054	94 000
Leverandørgjeld		422 562	350 262
Skyldige offentlige avgifter	20	298	55 450
Påløpte renter		6 956	122 786
Påløpte avdrag		0	136 150
Annen kortsiktig gjeld	21	16 191	68 614
SUM KORTSIKTIG GJELD		**581 061**	**827 262**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 023 000**	**5 855 688**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Transaksjon 09222115557541188307 Signert TFF, HF, BSLO, IMM, VN

Oslo, 10. mars 2025
Styret i Herregårdsterrassen Sameie

Toril Frida Fjærvoll/s/ Bjørn Sverre Lefdal Olsen/s/ Ioana Mihaela Marginean/s/

Henning Fischer/s/ Vegard Nilsen/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

Transaksjon 09222115557541188307 Signert TFF, HF, BSLO, IMM, VN

PRINSIPPENDRING

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 181 348
Lånekostnad I (Adm-avtale)	1 443 602
Lånekostnad II (Adm-avtale)	937 788
Kabel-TV	604 608
Internett	309 072
Bodleie	39 972
Internett 2	11 844
Frysebokser	6 552
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	736
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-3 725
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 531 797**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	1 012
Opprydding kundereskontro	134
Lading av kjøretøy	59 858
Nettinnbetalinger	6 350
Nøkler	16 550
Skilt	3 542
SUM ANDRE INNTEKTER	**87 446**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-353 852
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 250
Påløpte feriepenger	-50 601
Arbeidsgiveravgift	-97 892
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-11 397
Refusjon sykepenger	23 828
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-493 415**

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

Transaksjon 09222115557541188307 Signert TFF, HF, BSLO, IMM, VN

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 467.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 674
Selvaag	-110 468
SUM KONSULENTHONORAR	**-156 142**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 338 440
Drift/vedlikehold VVS	-201 803
Drift/vedlikehold elektro	-68 808
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 688
Drift/vedlikehold heisanlegg	-103 703
Drift/vedlikehold brannsikring	-155 768
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-34 259
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 131
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-93 598
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-9 869
Reparasjon og vedlikehold annet	-3 883
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 130 948**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 290 456
Renovasjonsavgift	-343 840
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 634 296**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	29 000
SUM INNTEKTER VASKERI	**29 000**
SUM VASKERI	**29 000**

Transaksjon 09222115557541188307 Signert TFF, HF, BSLO, IMM, VN

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	73 582
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**73 582**
SUM ANDRE ANLEGG	**73 582**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Container	-72 524
Skadedyrarbeid/soppkontrol l	-11 184
Håndverktøy	-1 167
Annet driftsmateriale	-39 236
Lyspærer og sikringer	-24 176
Vaktmestertjenester	-280 533
Vakthold	-125 779
Renhold ved firmaer	-340 718
Snørydding	-8 832
Andre fremmede tjenester	-43 173
Kontor- og datarekvisita	-2 126
Trykksaker	-2 776
Andre kontorkostnader	-13 030
Telefon/bredbånd	-10 321
Porto	-3 900
Drivstoff	-1 445
Bilgodtgjørelse	-1 411
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-284
Bank- og kortgebyr	-4 432
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 184
Tap på fordringer,	-188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-992 019**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	168 688
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	501
SUM FINANSINNTEKTER	**169 189**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS -banken	-1 351 737
Renter på leverandørgjeld	-139
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 351 876**

Transaksjon 09222115557541188307 Signert TFF, HF, BSLO, IMM, VN

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2020	62 499	
Avskrevet tidligere	-34 968	
Avskrevet i år	-9 828	
		17 703
Snøfreser		
Tilgang 2004	16 813	
Avskrevet tidligere	16 812	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2018	26 900	
Avskrevet tidligere	-23 057	
Avskrevet i år	-3 842	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**17 705**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse/kort for ansatte/tillitsvalgte	1 430
Avregningskonto	2 147
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 576**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-31 906 028
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	17 530 078
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	497 415
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-13 878 535**

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

Transaksjon 09222115557541188307 Signert TFF, HF, BSLO, IMM, VN

NOTE: 18
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: 19
GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2016	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	21 507 198	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	1 150 799	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 253 432	
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	84 357	
		-2 004 214
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-7 165 000	
Nedbetalt tidligere	1 658 550	
Nedbetalt i år	243 758	
		-5 262 692
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-10 680 000	
Økning 2021	-7 320 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	838 799	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	5 541 305	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	153 270	
Nedbetalt i år administrasjonsavtale	413 058	
		-11 053 568
SUM GJELDSBREVLÅN		**-18 320 474**

Transaksjon 09222115557541188307 Signert TFF, HF, BSLO, IMM, VN

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-298
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-298**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-16 191
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-16 191**

Transaksjon 09222115557541188307 Signert TFF, HF, BSLO, IMM, VN

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 5343 **Selskapsnavn:** HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll 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

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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Forstøtningsmur

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

Byggherre

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

OSLO 1

LOF/SR

Ansvarshavende

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

OSLo 3

Dato
14. august 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
for O. Fjellanger

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

Ski. C-16. ANDVORD.

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
Plan- og bygningsetaten

Vann- og avløpsetaten v/ Egil Svien
VAV-saksnummer 12/04141
Postboks 4704 Sofienberg
0506 OSLO

Dato: 31.10.2014

Deres ref: 12/04141 | Vår ref (saksnr): 201402182-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Hogstad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRUTTVERKVEIEN - HERREGÅRDSVEIEN	Eiendom:	194/70
Tiltakshaver:	Vann- og avløpsetaten v/ Jo Egil Sveen	Adresse:	Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Vann- og avløpsetaten v/ Egil Svien	Adresse:	Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO
Tiltakstype:	Hovedledningsanlegg	Tiltaksart:	Omlegging av hovedledningsanlegg

FERDIGATTEST - KRUTTVERKVEIEN - HERREGÅRDSVEIEN - OPPFØRING AV MÅLESTASJON OG UTBEDRING AV HOVEDVANNLEDNING

Det vises til søknad om ferdigattest av 29.10.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201402182			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Oversiktsplan	003	24.01.2014	3/19
Plan og snitt	001	24.01.2014	3/21
Fasader	002	24.01.2014	3/22

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.10.2014 av:

Marianne Hogstad - Saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder

Kopi til:
Vann- og avløpsetaten v/ Jo Egil Sveen, VAV-saksnummer 12/04141, Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO, postmottak@vav.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Vann- og avløpsetaten
Postboks 4704 Sofienberg
0506 OSLO

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

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

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

Ferdigattest - Kruttverkveien - Rehabilitering av vann- og avløpsledninger

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

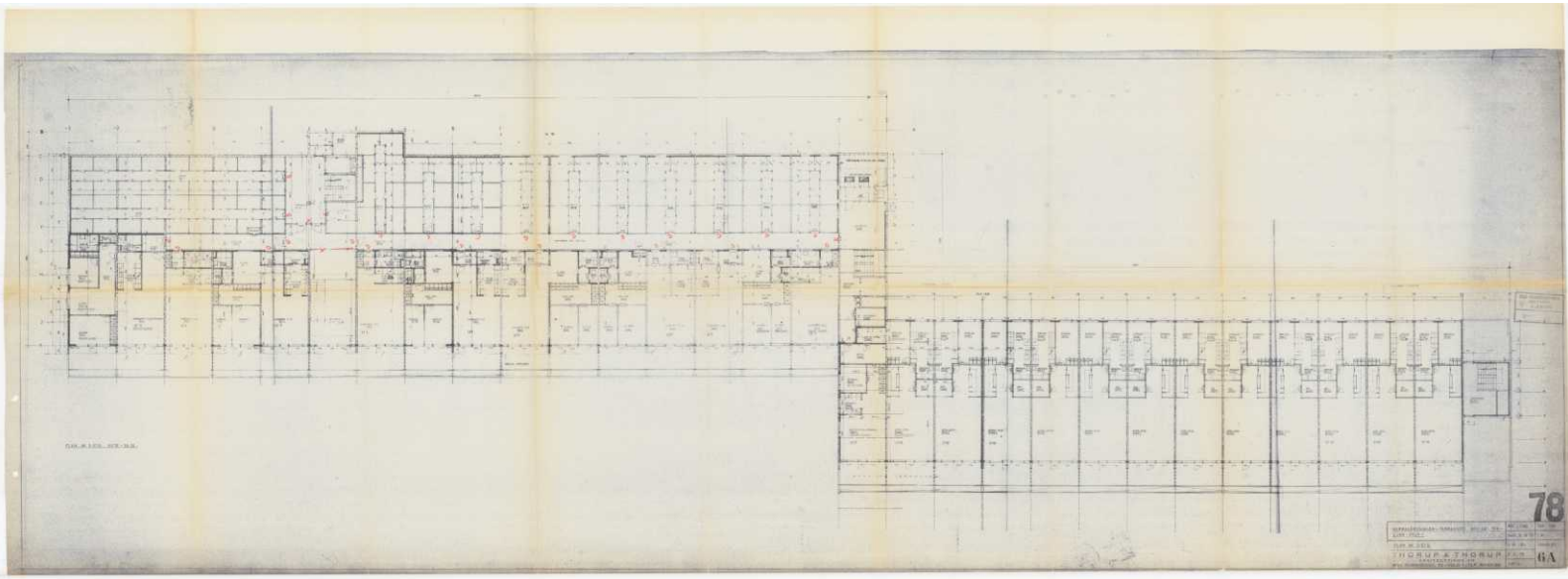
Klagefristen er tre uker

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

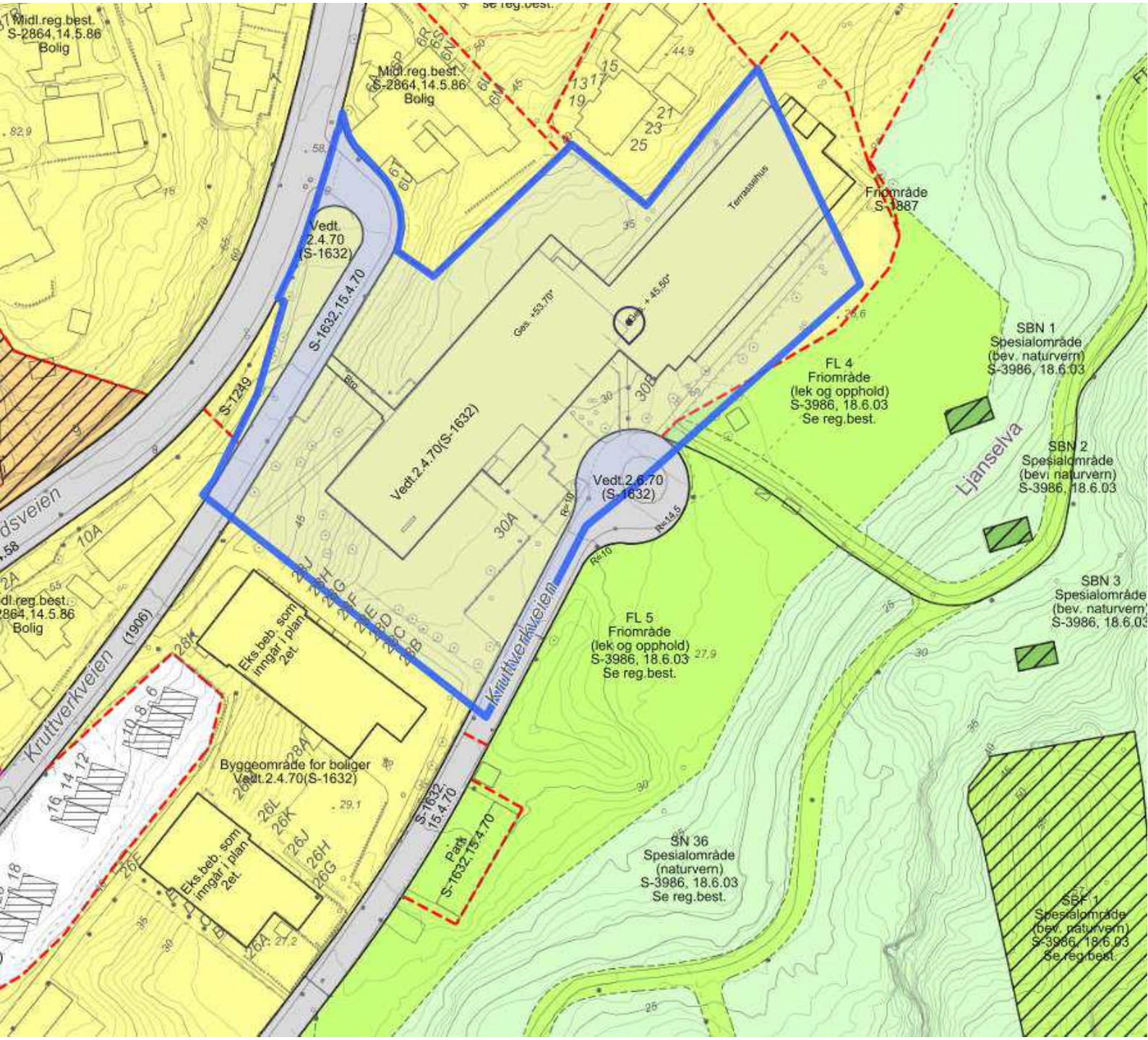
Vennlig hilsen

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

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



78


Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Vedt.
2.4.70
(S-1632)
S-1632,15.4.70
S-1249
Terrassehus
Ges. +53,70*
Gesims +45,60*
Bio
Vedt.2.4.70(S-1632)
30B
30A
Vedt.2.6.70
(S-1632)
R=10
R=14,5
R=10
Friområde
S-1887
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
(bevi naturvern)
S-3986, 18.6.03
Ljanselva
SBN 3
Spesialområde
(bev. naturvern)
S-3986, 18.6.03
FL 5
Friområde
(lek og opphold)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.
SN 36
Spesialområde
(naturvern)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.
SBF 1
Spesialområde
(bev. naturvern)
S-3986, 18.6.03
Se reg.best.
Kruttverkveien (1906)
Kruttverkveien
Eks.beb. som
inngår i plan
2et.
Byggeområde for boliger
Vedt.2.4.70(S-1632)
Eks.beb. som
inngår i plan
2et.
Park
S-1632,15.4.70
10A
26K
26L
26J
26H
26G
26F
28A
28K
16A

Oslo

S-3986

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LJANSELVDALEN VERNEOMRÅDE

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Offentlige trafikkområder - T-bane

Område TB

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

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

§ 6. Friområder – park

Område FP2

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

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

§ 7. Friområder – park

Område FP7

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

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

§ 8. Friområder – turveg

Område FT1-12

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

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

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

Det tillates lyssetting langs turvegene.

§ 9. Friområder – idrettsanlegg

Område FI1-7

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

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

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

§ 10. Friområder - lek og opphold

Område FL1-5

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

I område FL3 kan hus og lekeapparater for barnepark oppsettes.

§ 11. Friområder – utfartsparkering

Område FU1-2

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

§ 12. Spesialområder – naturvern

Område SN1-42

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

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

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

§ 13. Fellesområder – felles avkjørsel

Område FeA1

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

§ 14. Fellesområder - felles lekeareal

FeL1-3

Felles lekearealer skal være felles for boligbebyggelsen i B3 og boligbebyggelsen som omfattes av plan S-3726.

Oslo

S-1632

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

S-1632 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.04.1970

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 197001169

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V020670, V020470

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V020670

Brev av 20.juni 1970, jounal 91/69, Byplansjefen har i brev av 20.juni 1970 til bygningskontrollen godkjent mindre vesentlig endring av S-1632 blant annet slik at vei 1906 er endret som vist med blått på vedlagt kart.

V020670 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.06.1970
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197002521
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

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

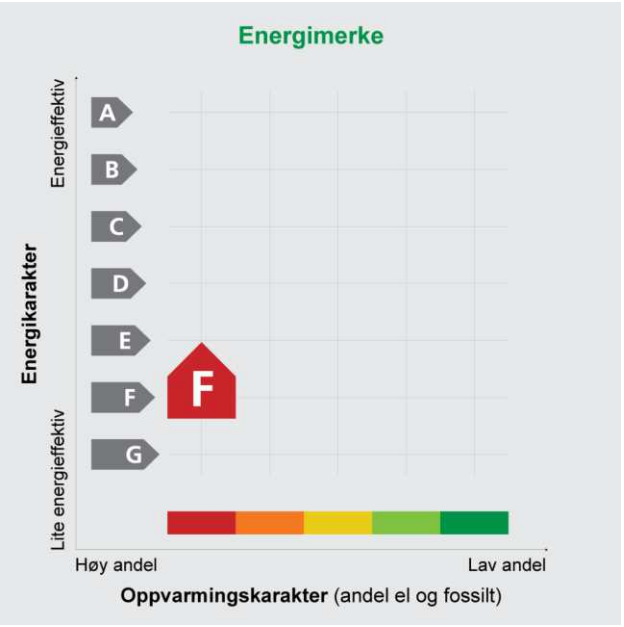
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

ENERGIATTEST

Adresse	Herregårdsveien 8 B
Postnr	1168
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	194
Bnr.	672
Seksjonsnr.	96
Festenr.	
Bygn. nr.	80712987
Bolignr.	H0406
Merkenr.	A2016-640997
Dato	29.02.2016



Eier	Terje Svendsen
Innmeldt av	Terje Svendsen

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.energimerking.no**

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**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1978
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Herregårdsveien 8 B
Postnr/Sted: 1168 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0406
Dato: 29.02.2016 15:36:40
Energimerkenummer: A2016-640997
Ansvarlig for energiattesten: Terje Svendsen
Energimerking er utført av: Terje Svendsen

Gnr: 194
Bnr: 672
Seksjonsnr: 96
Festenr:
Bygnnr: 80712987

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Kruttverkveien 30B

Nabolaget Ljan - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ljan skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	12 min 1 km	
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km	
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km	
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	7 min 3.1 km	
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 328 elever, 35 klasser	7 min 4.1 km	
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 4.1 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 8.5 km	

BARNEHAGER

Ljan Kirkes barnehage (1-5 år) 29 barn	11 min 0.9 km	
Store Ljan barnehage (1-5 år) 59 barn	11 min 0.9 km	
Fiskevollen musikkbarnehage (1-5 å... 26 barn	15 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Joker Ljan	10 min
Istanbul Intermat As	17 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	6 min
Vitusapotek Hauketo	18 min
Holmlia Vinmonopol	7 min

SPORT

Hallager idrettsanlegg	10 min
Ljan skole	12 min
Fresh Fitness Hauketo	17 min
EVO Nordstrand	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

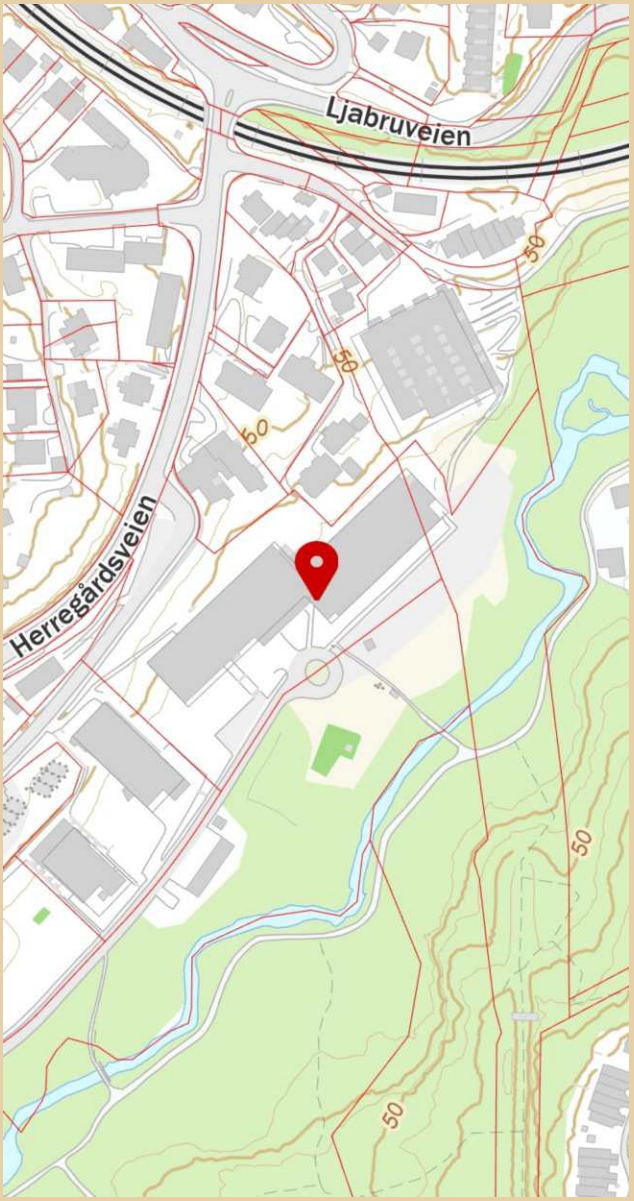
Gateparkering
Lett 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025

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 30B, 1168 Oslo
Gnr. 194, Bnr. 672, Snr. 96, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251099

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Soliman Sarwar

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 905 17 305

E-post: soliman.sarwar@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.
