PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

HERREGÅRDSVEIEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251267 . Vår ref.: 1148-1-02 Dato: 09.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Herregårdsveien 3 Og 7
Organisasjonsnr:	996271714
Seksjonseier:	Heiland, Mette Rannei Skiebe
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Herregårdsveien 3, 1168 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	185
Bnr.	87

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 558654.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208628771
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	870 461,00
Innfrielsesdato:	30.07.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 912,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Ytre Vedlikehold	300,00	
Lån renter og avdrag	718,00	
Felleskostnader	2 894,00	

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:	53,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 199,-
Annen formue:	5 120,-
Gjeld:	61 071,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208628771
Restsaldo:	82 796,14
Kapitalkostnader:	660,31

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82 796,15,-, 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 bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Catherine Granung pr. e-post

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo:
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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 3 OG 7

Organisasjonsnummer: 996271714
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 19:00, Hos Espen Kvark Kvernbergh.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth er valgt.
>
> ✓ **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 Helge Aamoth foreslått. Som protokollvitner ble Espen Kvark Kvernbergh og Cathrine Granung foreslått.
>
> ✓ **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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 10000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Sammenslåing av Herregårdsveien 5 og Herregårdsveien 3 og 7

Sammenslåing av Sameiet Herregårdsveien 5 og Sameiet Herregårdsveien 3 og 7

Styrene i begge boligsameiene har utredet muligheten for å slå seg sammen. Begge styrene har besluttet at det er ønskelig med en sammenslåing.

Prosessen styres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For at sammenslåing skal vedtas, må begge sameiene vedta det på årsmøte. Flertallskravet er 2/3 av de avgitte stemmene.

Det kreves at det relative forholdet mellom eierbrøken opprettholdes. Det er uproblematisk i de to sameiene, da alle eierbrøkene er basert på seksjonenes størrelse BRA.

Eierbrøkens teller opprettholdes, mens nevneren endres til total BRA for hele sameiet (se vedlegg).

Nye vedtekter må vedtas. Sameiene har i det alt vesentlige like vedtekter.

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt, og vedtas eventuelt sammen med sammenslåingen.

Vedtektsendringene medfører ingen endringer av vesentlig karakter.

Ved sammenslåing må egenkapitalen være lik for alle seksjoner. Dette løses ved at egenkapitalen i det sameiet som har lavest egenkapital legges til grunn. Størrelsen på egenkapitalen fastsettes ved at OBOS Eiendomsforvaltning AS gjør opp regnskap ved årsskiftet eller setter opp økonomisk rapport pr. sammenslåingsdato. Sameiet som har mest, vil utbetale overskytende til sine seksjonseiere i henhold til eierbrøken.

Plan for sammenslåing:

A) Sameiets gårds-, bruks og seksjonsnummer

Gnr. 185, bnr. 87, snr. 1-15 i Oslo kommune.

Se vedlegg for nye seksjonsnummer med eierbrøk.

B) Nye vedtekter

Forslag til sameiets vedtekter følger vedlagt.

C) Utregning av sameierbrøken i det nye sameiet

Liste over seksjonene og eierbrøk følger vedlagt. Samtlige seksjoners teller opprettholdes, mens nevneren blir summen av de to nevnerne i de opprinnelige sameiene.

D) Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning fra de to sameiene

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling til saken:

Sameiet Herregårdsveien 5 og Sameiet Herregårdsveien 3 og 7 i Oslo kommune slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a.

Sameiet Herregårdsveien 3 og 7 beholder sitt gnr 185, bnr 87 og sine snr 1-10, mens Sameiet Herregårdsveien 5 sine seksjoner får nytt bnr 87, snr 11 til 15, og da slik, at tidligere snr 1 blir ny snr 11, snr 2 blir snr 12 osv

Sameiets nye navn blir Sameiet Herregårdsveien 3, 5 og 7.

Nye vedtekter vedtas i sin helhet.

Styret oppfordrer seksjonseierne til å stemme for denne saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet Herregårdsveien 5 og Sameiet Herregårdsveien 3-7 slås sammen i henhold til plan. Nye vedtekter vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Dette bør besluttes etter at vi har slått sammen styrene. Foreslår at sittende styre følger dette gjennom prosessen.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Catherine Granung

Følgende stilte til valg:
Catherine Granung

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Annette Finstad
Espen Kvark Kvernbergh
Christine Kaasa

Følgende stilte til valg:
Annette Finstad
Espen Kvark Kvernbergh
Christine Kaasa

Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/ møteleder/protokollfører	Espen Kvark Kvernbergh /s/ protokollvitne	Cathrine Granung /s/ protokollvitne

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIENE HERREGÅRDSVEIEN 5, 3 OG 7

****

§ 1

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
Leiligheten og terrasse må ikke brukes slik at det sjenerer eller er til skade for andre.
Beboerne plikter å verne om alle fellesanlegg. Utedørene skal være stengt hele døgnet.

§ 2

Det henstilles til beboerne å holde ro i leiligheten og på terrassen fra kl. 23:00 til kl 07:00.
Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23:00 skal beboerne av de tilstøtene leiligheter varsles på forhånd.
Høy musikk fra høytalere må ikke være til sjenanse for andre beboere generelt.

§ 3

Vannkraner som lekker eller forårsaker støy, må snarest mulig besørges reparet eller pakket om.

§ 4

Uvedkommende ting må ikke kastes i vasken og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 5

For at fellesanlegget for radio og TV skal fungere tilfredstillende må her kun benyttes godkjente tilkoblinger (skjermede kabler).

§ 6

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling/beising, radio- og TV-antenner (herunder parabolantenner).

§ 7

Det er forbudt å kaste ting fra terrassen. Tørking av tøy / tepper skal ikke henges på felles gjerder og områder, men være innenfor beboers terrasse.

§ 8

Grilling med trekull på terrassen er ikke tillatt. Grilling med propangrill /elektrisk grill kan nyttes, men skal skje med minst mulig sjenanse for naboene. Brannforskrift MÅ følges.

§ 9

Skilt til ringeklokke og postkasse skal være ensartet i sameiet. Kun skilt godkjent av styret kan benyttes.

§ 10

Dyrehold er kun tillatt hvis "kontrakt for dyrehold" signeres, og disse regler overholdes. For hundehold gjelder politivedtektene.Beoerne med ansvar for dyr plikter å fjerne deres ekskrementer fra sameiets eiendom.

§ 11

Motorkjøretøy på gangveier er ikke tillatt. Parkering av motorkjøretøy er kun tillatt innenfor de tildelte plasser i garasjeanlegget.

§ 12

Gjesteparkeringsplassene ,3 i garasjeanlegget og 2 utenfor, kan bare benyttes av besøkende.

§ 13

Beboerne må ikke sette fra seg barnevogner, sportsutstyr, leker og annet i felles trapperom eller garasjeanlegget. På garasjeplassene skal det holdes alminnelig god orden.

§ 14

Det er ikke lov å oppbevare ildsfarlige vasker, miljøskadelige stoffer eller annet farlig matriale i garasjeanlegget.

§ 15

Kun husholdningssøppel skal kastes i søppelrommet. Søppelet skal pakkes godt inn.
Glass og metall må kastes ved miljøstasjoner. Papir kastes i papircontainere i søppelromet. Alt avfall må legges oppi containere.

§ 16

Det er forbudt å røyke, bruke fyrstikk eller bart lys i trappe-oppgang og i garasjeanlegget.
Enhver forurensing av fellesrom og fellesområder er forbudt.

Den enkelte sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Eventuell klage ovenfor Deres nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan sendes skriftlig til det valgte styret, som skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Ljan, 13. februar 2004

VEDTEKTER
for
Sameiet Herregårdsveien 3 og 7

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 18. august 2003 med endringer av 18. april 2005 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet Herregårdsveien 3 og 7 (heretter sameiet) omfatter gnr. 185, bnr. 87 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 10 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. I tillegg er det tilknyttet tilleggsdel for enkelte av seksjonene for tilhørende andel av hage foran terrassedør som vist i seksjoneringsbegjæringen.

Hver enkelt seksjon disponerer 1 sportsbod og 1 garasjeplass i henhold til bod og garasjeoversikt datert 18. august 2003.

Sameiebrøkene bygger dels på bruksenhetenes areal og dels på enhetskostnader ihht. oppsett fra forretningsfører.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Den enkelte sameier plikter å meddele eierskifte eller utleie av seksjonen til sameiet.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis

hvis gode grunner taler for det, og og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o. l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseierer er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. FORHOLDET TIL SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 5

På naboeiendommen gnr. 185, bnr. 87 ligger Sameiet Herregårdsveien 5.

Sameiet Herregårdsveien 5 har tinglyst rett til 5 garasjeplasser, 5 sportsboder, samt andel av gjesteparkering og fellesboder på gnr. 185, bnr. 87. I tillegg har det tinglyst adkomstrett over eiendommen gnr. 185, bnr. 87 og sameiet har rett til å føre over stikkledninger for vann og avløp over samme eiendom med vedlikeholdsrett.

Det er gjensidig rett for sameiene til leke- og uteoppholdsarealer.

Nærværende forhold er nedfelt i tinglyst avtale fra Plan- og bygningsetaten.

Kostnader for vedlikehold av felles bruksområder, herunder adkomstvei, garasjeanlegg, heis og øvrige fellesarealer på gnr 185, bnr 87 og 89 skal deles ihht. De enkelte leilighetes bruksareal delt på totalt bruksareal for sameiene (985 m2).

§ 10. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Alle velges for 2 år og kan gjenvelges. Styreleder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal 14 dager på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og budsjett inneværende år til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 13.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 14.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 17.SAMMENFØYNING AV SAMEIER

Dersom bygningsmyndighetene gir tillatelse til sammenføyning av eiendommene gnr. 185, bnr. 87 og 89, skal begge sameiene medvirke til dette både med eiendommene og sameiene i form av en reseksjonering.

VEDTEKTER
for
Sameiet Herregårdsveien 3 og 7 (S.1148)

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 18. august 2003 med endringer av 18. april 2005 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet Herregårdsveien 3 og 7 (heretter sameiet) omfatter gnr. 185, bnr. 87 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 10 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. I tillegg er det tilknyttet tilleggsdel for enkelte av seksjonene for tilhørende andel av hage foran terrassedør som vist i seksjoneringsbegjæringen.

Hver enkelt seksjon disponerer 1 sportsbod og 1 garasjeplass i henhold til bod og garasjeoversikt datert 18. august 2003.

Sameiebrøkene bygger dels på bruksenhetenes areal og dels på enhetskostnader ihht. oppsett fra forretningsfører.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Den enkelte sameier plikter å meddele eierskifte eller utleie av seksjonen til sameiet.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis

hvis gode grunner taler for det, og og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o. l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseierer er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. FORHOLDET TIL SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 5

På naboeiendommen gnr. 185, bnr. 87 ligger Sameiet Herregårdsveien 5.

Sameiet Herregårdsveien 5 har tinglyst rett til 5 garasjeplasser, 5 sportsboder, samt andel av gjesteparkering og fellesboder på gnr. 185, bnr. 87. I tillegg har det tinglyst adkomstrett over eiendommen gnr. 185, bnr. 87 og sameiet har rett til å føre over stikkledninger for vann og avløp over samme eiendom med vedlikeholdsrett.

Det er gjensidig rett for sameiene til leke- og uteoppholdsarealer.

Nærværende forhold er nedfelt i tinglyst avtale fra Plan- og bygningsetaten.

Kostnader for vedlikehold av felles bruksområder, herunder adkomstvei, garasjeanlegg, heis og øvrige fellesarealer på gnr 185, bnr 87 og 89 skal deles ihht. De enkelte leilighetes bruksareal delt på totalt bruksareal for sameiene (985 m2).

§ 10. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Alle velges for 2 år og kan gjenvelges. Styreleder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal 14 dager på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og budsjett inneværende år til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 13.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 14.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 17.SAMMENFØYNING AV SAMEIER

Dersom bygningsmyndighetene gir tillatelse til sammenføyning av eiendommene gnr. 185, bnr. 87 og 89, skal begge sameiene medvirke til dette både med eiendommene og sameiene i form av en reseksjonering.

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

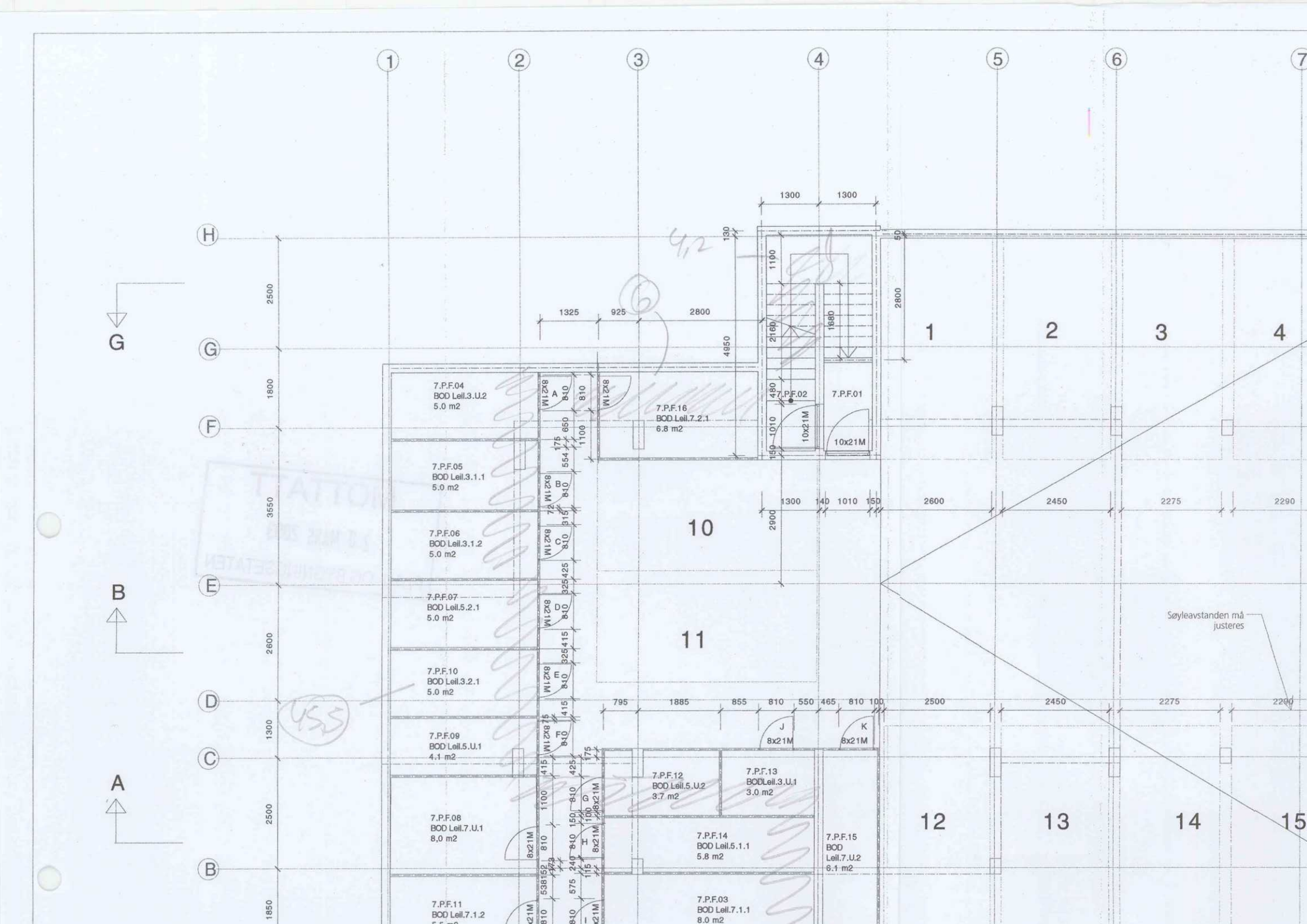
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Journalnr. 200005094
Arbeidets og bygningens art		Innlevert
Byggherre		
Anmelder		

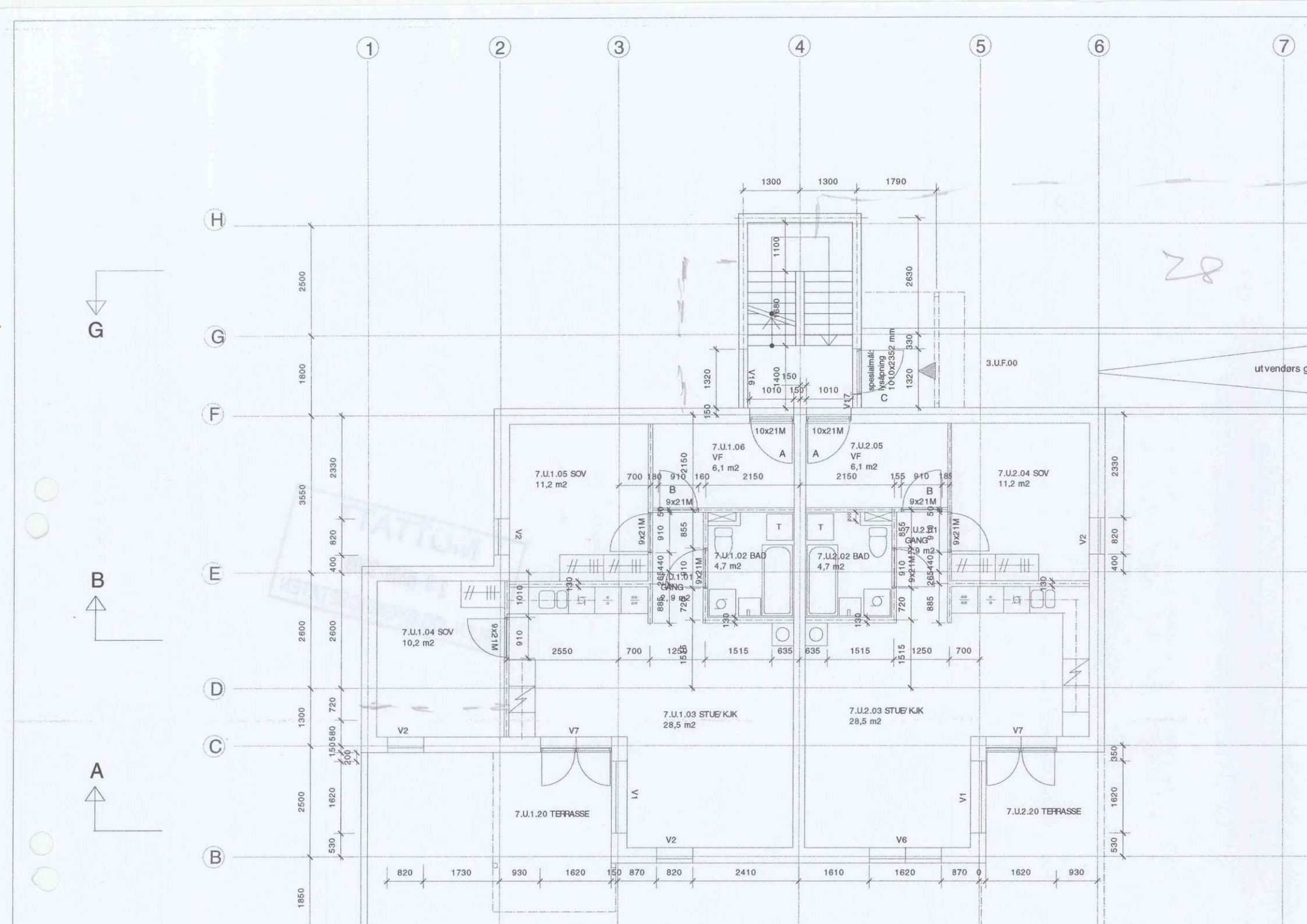
1		16		31 20/3-03		46		61		76		91						
2		17		32		47		62		77		92						
3		18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8	24/1-01	23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		11		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

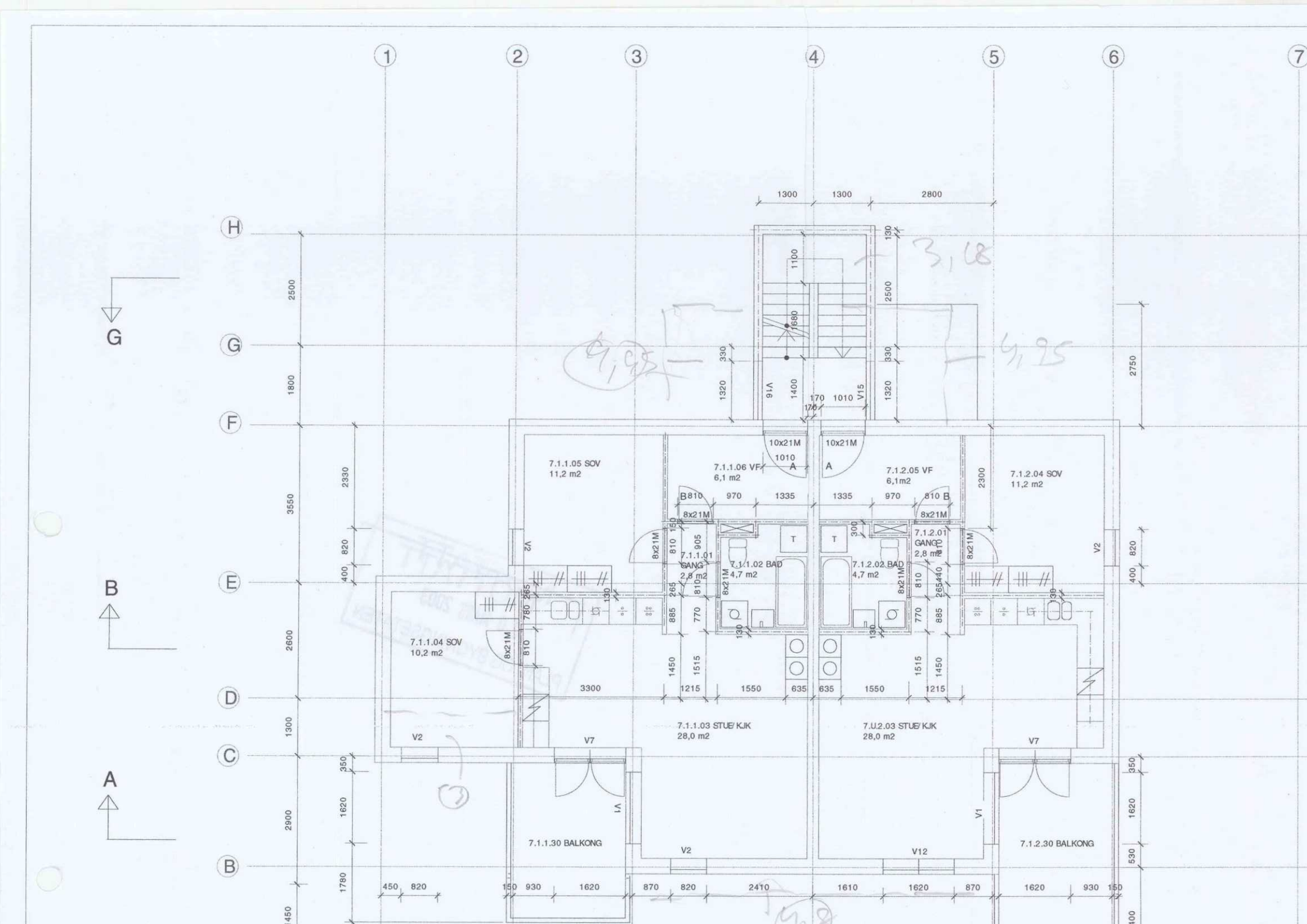
App 2012 -01 Igangs. 10/07-2002 Tatt i bruk. 27/06-2003

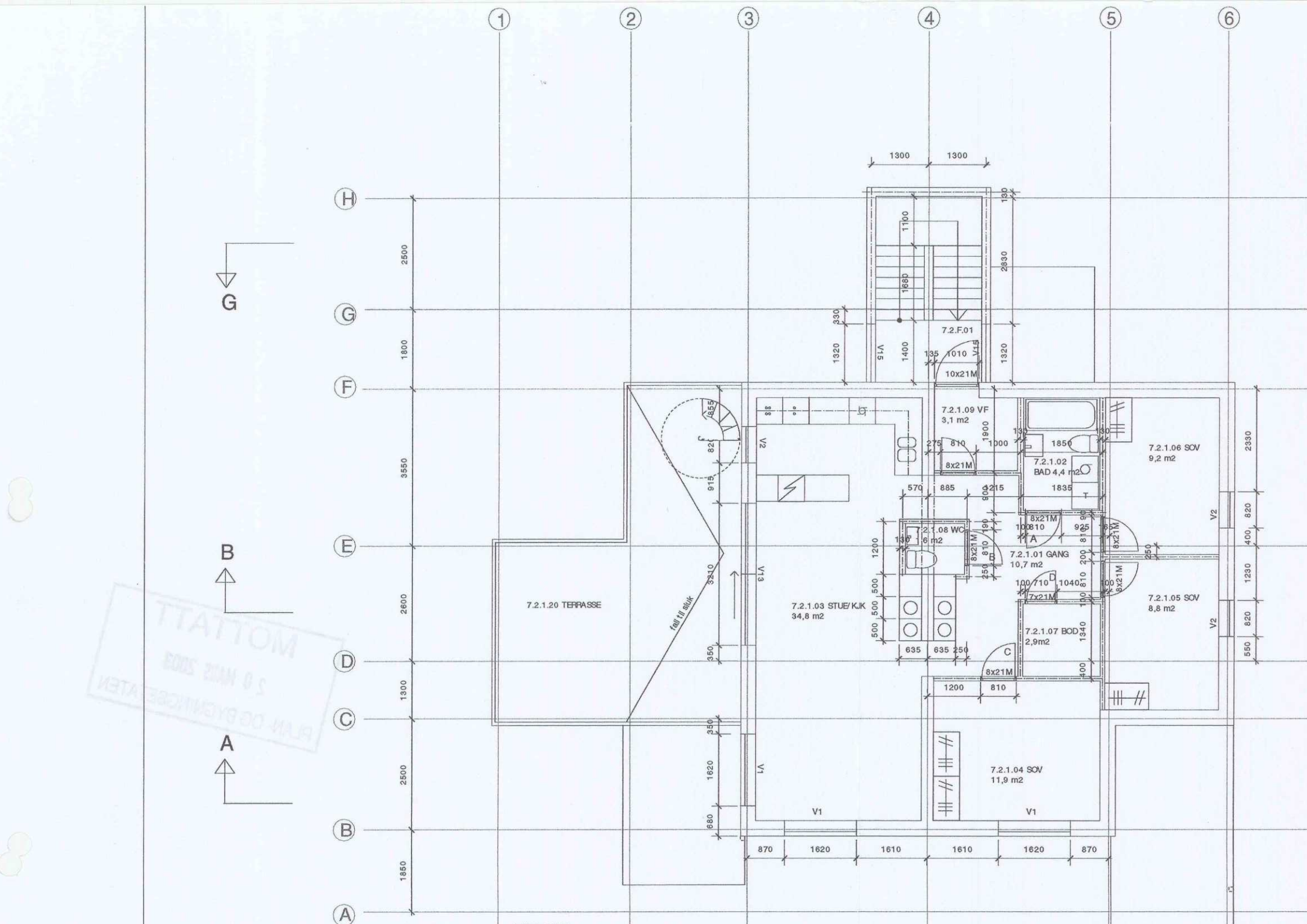
Din. byggelinje

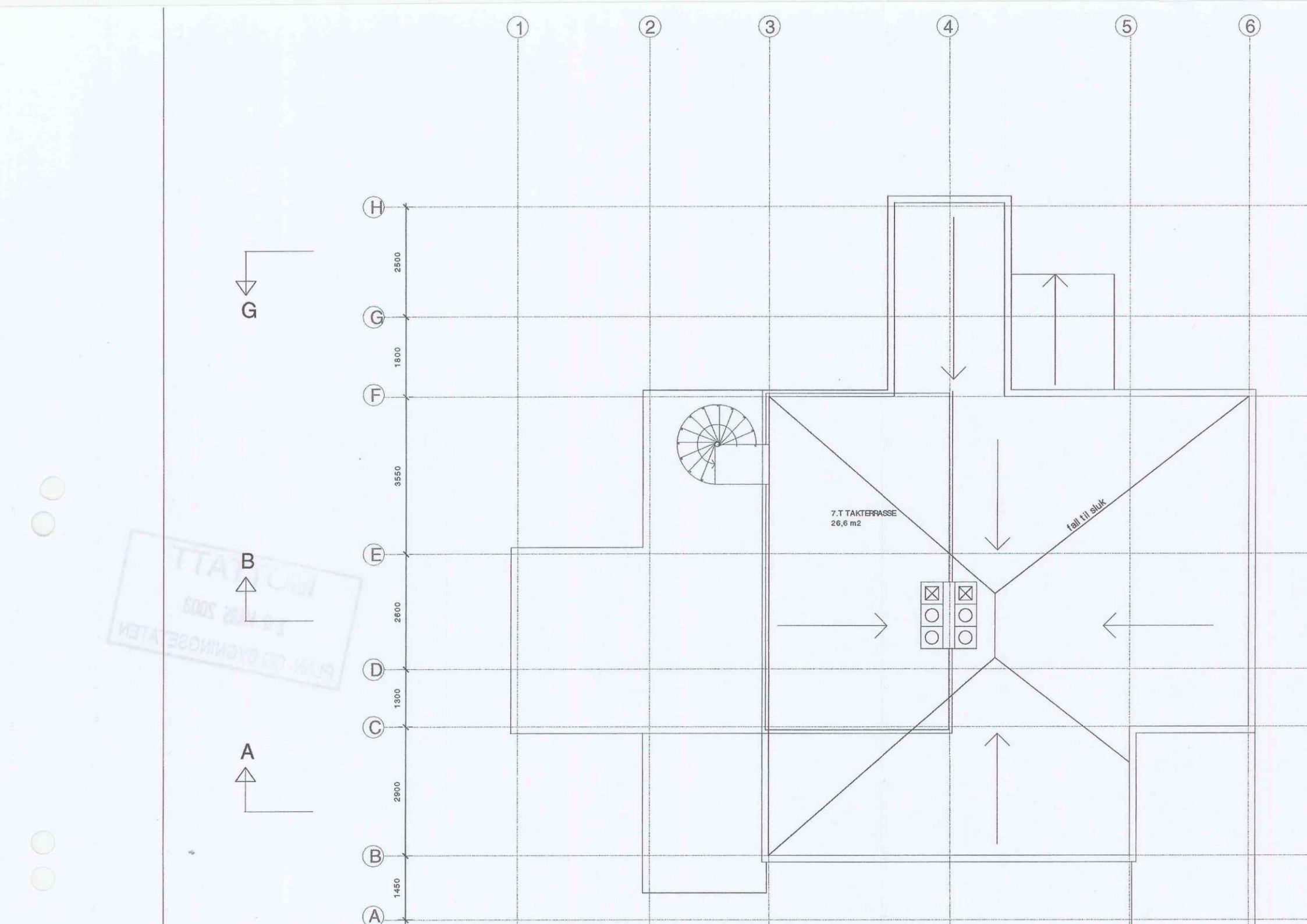
App. 2012 -01 Igangs. 10/07 2002 27/06 -2003

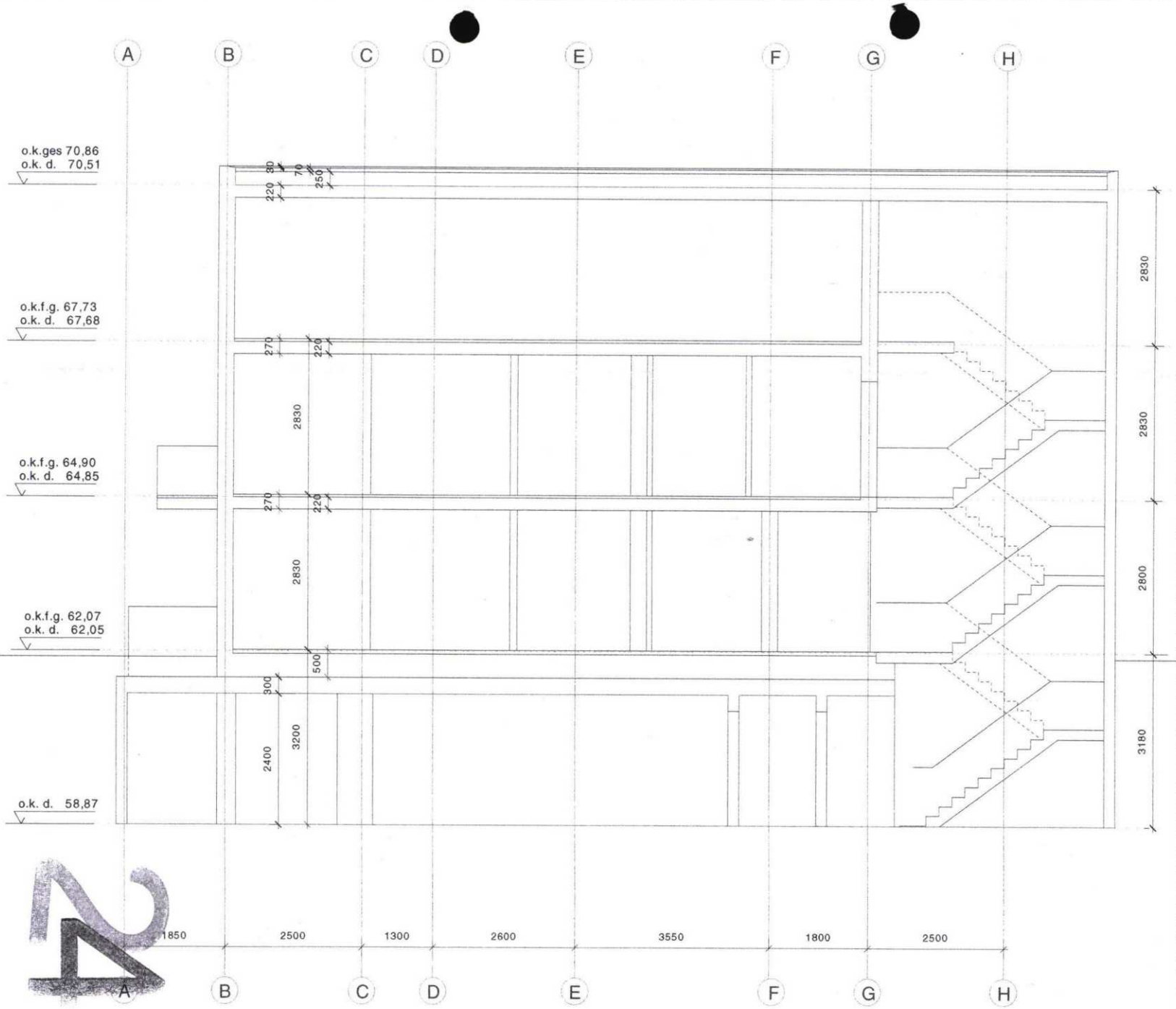

1
2
3
4
5
6
7
H
G
F
E
D
C
B
A
7.P.F.04
BOD Leil.3.U.2
5.0 m2
7.P.F.05
BOD Leil.3.1.1
5.0 m2
7.P.F.06
BOD Leil.3.1.2
5.0 m2
7.P.F.07
BOD Leil.5.2.1
5.0 m2
7.P.F.10
BOD Leil.3.2.1
5.0 m2
7.P.F.09
BOD Leil.5.U.1
4.1 m2
7.P.F.08
BOD Leil.7.U.1
8,0 m2
7.P.F.11
BOD Leil.7.1.2
7.P.F.16
BOD Leil.7.2.1
6.8 m2
7.P.F.02
7.P.F.01
10x21M
7.P.F.12
BOD Leil.5.U.2
3.7 m2
7.P.F.13
BODLeil.3.U.1
3.0 m2
7.P.F.14
BOD Leil.5.1.1
5.8 m2
7.P.F.15
BOD
Leil.7.U.2
6.1 m2
7.P.F.03
BOD Leil.7.1.1
8.0 m2
10
11
12
13
14
15
Søyleavstanden må justeres


1
2
3
4
5
6
7
H
G
F
E
D
C
B
A
7.U.1.05 SOV
11,2 m2
7.U.1.06
VF
6,1 m2
7.U.2.05
VF
6,1 m2
7.U.2.04 SOV
11,2 m2
7.U.1.04 SOV
10,2 m2
7.U.1.02 BAD
4,7 m2
7.U.2.02 BAD
4,7 m2
7.U.1.01
GANG
2,9 m2
7.U.2.01
GANG
2,9 m2
7.U.1.03 STUE/ KJK
28,5 m2
7.U.2.03 STUE/ KJK
28,5 m2
7.U.1.20 TERRASSE
7.U.2.20 TERRASSE
3.U.F.00
utvendørs g
spesialmål:
lysåpning
1010x2352 mm
10x21M
9x21M
V1
V2
V6
V7
V16
V17
1300
1300
1790
2630
1100
1680
1320
1400
150
1010
1010
330
2500
1800
3550
2330
820
400
2600
2600
1300
720
580
150
200
2500
1620
530
1850
2330
820
400
350
1620
530
820
1730
930
1620
150
870
820
2410
1610
1620
870
0
1620
930
2550
700
1250
1515
1515
635
635
1515
1515
1250
700
28


1
2
3
4
5
6
7
H
G
F
E
D
C
B
A
7.1.1.05 SOV
11,2 m2
7.1.1.06 VF
6,1 m2
7.1.2.05 VF
6,1m2
7.1.2.04 SOV
11,2 m2
7.1.1.01
GANG
2,8 m2
7.1.1.02 BAD
4,7 m2
7.1.2.02 BAD
4,7 m2
7.1.2.01
GANG
2,8 m2
7.1.1.04 SOV
10,2 m2
7.1.1.03 STUE/ KJK
28,0 m2
7.U.2.03 STUE/ KJK
28,0 m2
7.1.1.30 BALKONG
7.1.2.30 BALKONG
10x21M
8x21M
V1
V2
V7
V12
V15
V16
1300
1300
2800
2500
1800
3550
2600
2900
1780
1450
2750
2330
820
400
1620
350
530
100
1100
1680
330
1320
1400
170
1010
176
810
970
1335
1335
970
810
2300
300
905
770
885
780
265
440
130
1450
1515
3300
1215
1550
635
635
1550
1215
450
820
150
930
1620
870
820
2410
1610
1620
870
1620
930
150


1
2
3
4
5
6
H
G
F
E
D
C
B
A
7.2.F.01
10x21M
7.2.1.09 VF
3,1 m2
7.2.1.02
BAD 4,4 m2
7.2.1.06 SOV
9,2 m2
7.2.1.08 WC
6 m2
7.2.1.01 GANG
10,7 m2
7.2.1.03 STUE/KJK
34,8 m2
7.2.1.20 TERRASSE
fall til sluk
7.2.1.05 SOV
8,8 m2
7.2.1.07 BOD
2,9m2
7.2.1.04 SOV
11,9 m2
8x21M
7x21M
V1
V2
V13
V15
1300
1300
2500
1800
3550
2600
1300
2500
1850
870
1620
1610
1610
1620
870


1
2
3
4
5
6
H
G
F
E
D
C
B
A
2500
1800
3550
2600
1300
2900
1450
G
B
A
7.T TAKTERRASSE
26,6 m2
fall til sluk



BundeBygg

BundeBygg AS
Grenseveien 82
0663 oslo
Postboks 6445 Etterstad
0605 Oslo
Tlf.: 22 88 57 88
Fax.: 22 88 57 99
jan.stordal@bundebygg.no

Sandbæks arkitekter AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 Oslo
Tlf.: 22 99 33 60
Fax.: 22 99 33 70
firmapost@sark.no

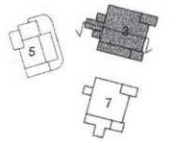
FEDFOTOGRAFERT 50%

VEDLEGG E-16

Tittel
Snitt D-D, bygn. 3

Tegningsnr. A-3.3.2.04 Rev. C

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Laget	Kont.	Godkj.
C	23.10.02	Reviderte kotehøyder	OFF	ES	ES
B	09.10.02	Revidert prosjekt	OFF	ES	ES
A	29.07.02	trapp, veggtykkelse	ES	ES	ES



Navn Herregårdsveien 3, 5 og 7

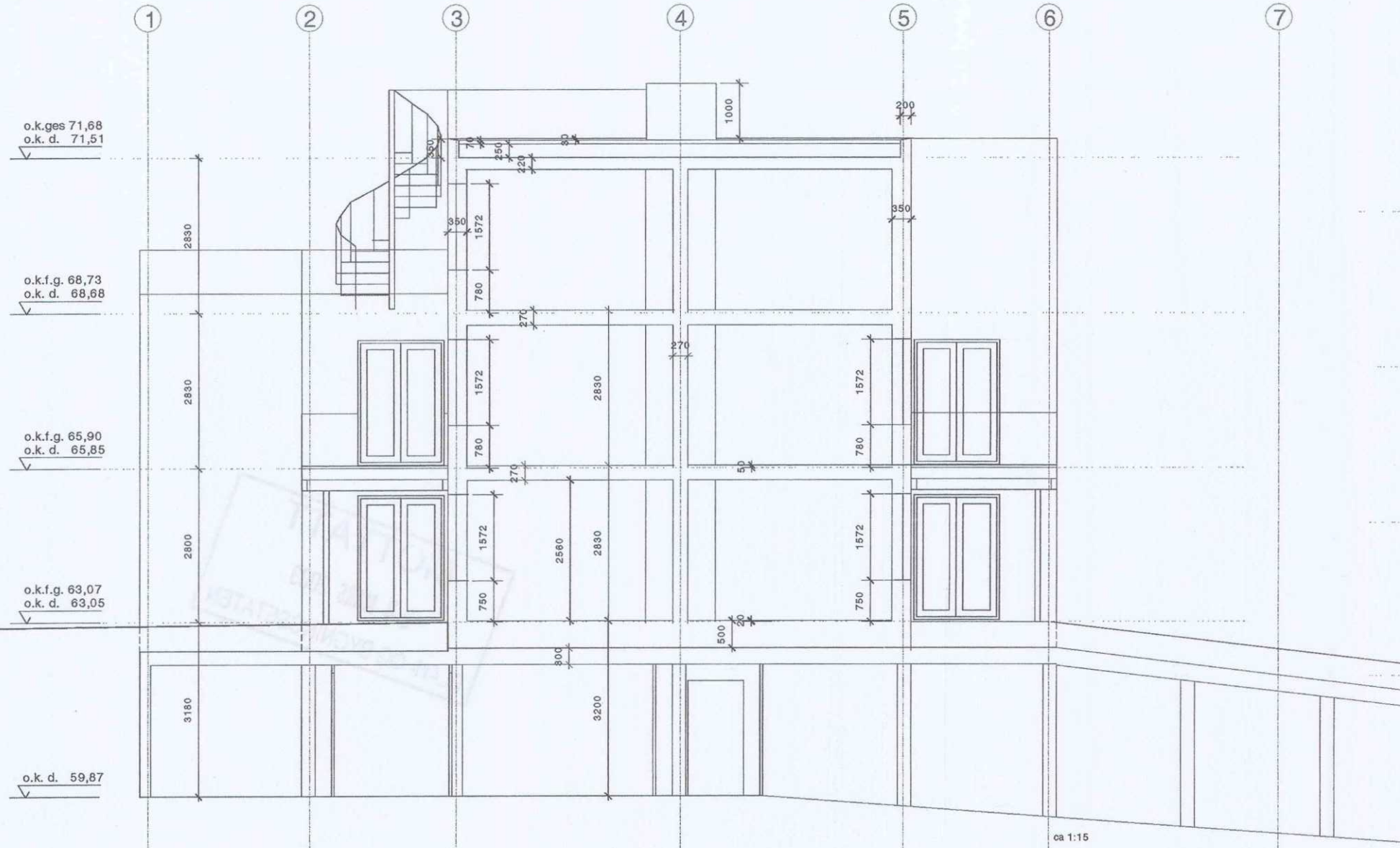
Arkitekt:	Tiltakshaver:	Entreprenør:
Sandbæks arkitekter AS	BundeBygg AS	BundeBygg AS

sark

Tegn. type	Målestokk	Dato
	1:50	26.04.02

Tittel
Snitt D-D, bygn. 3

Oppdragsnr.	Fag	Tegningsnr.	Rev.
013-01	ARK	A-3.3.2.04	C


1
2
3
4
5
6
7
o.k.ges 71,68
o.k. d. 71,51
o.k.f.g. 68,73
o.k. d. 68,68
o.k.f.g. 65,90
o.k. d. 65,85
o.k.f.g. 63,07
o.k. d. 63,05
o.k. d. 59,87
2830
2830
2800
3180
1572
780
270
2830
2560
750
1000
200
350
50
70
250
220
500
800
3200
ca 1:15

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandbæks arkitekter AS
Arbeidersamfunnets plass 1,
0181 OSLO

Dato: 02 MARS 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200005094-61 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Paal Løvaas | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERREGÅRDSVEIEN 3-7	Eiendom:	185/87
Tiltakshaver:	Bundebygg AS	Adresse:	P.b. 6445 Etterstad, 0605 OSLO
Søker:	Sandbæks arkitekter AS	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1,, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HERREGÅRDSVEIEN 3-7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

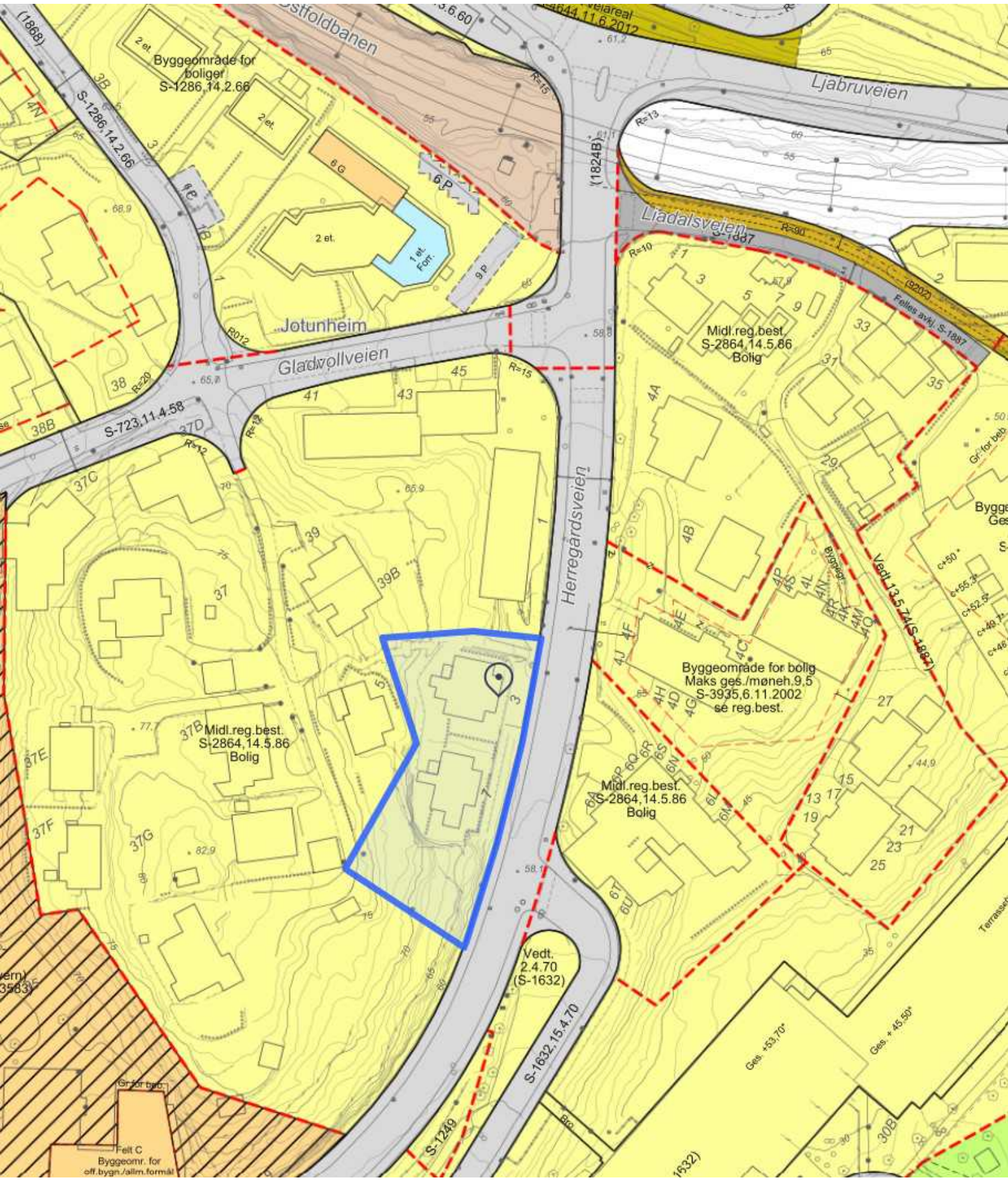
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Eli Frøystadvåg Aubert
enhetsleder

Paal Løvaas
saksbehandler

Kopi til:
Bundebygg AS, P.b. 6445 Etterstad, 0605 OSLO


Byggeområde for boliger
S-1286,14.2.66
Østfoldbanen
Ljabruveien
Liadalsveien
Jotunheim
Gladvollveien
Herregårdsveien
S-723,11.4.58
S-1286,14.2.66
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Byggeområde for bolig
Maks ges./møneh.9,5
S-3935,6.11.2002
se reg.best.
Vedt.
2.4.70
(S-1632)
S-1632,15.4.70
S-1249
Felt C
Byggeomr. for
off.bygn./allm.formål

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Herregårdsveien 3

Nabolaget Ljan - vurdert av 152 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ljan skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	17 min 1.1 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 261 elever, 11 klasser	24 min 1.9 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ingiers vei Linje 81, 81N, 550	2 min 0.2 km
Ljan stasjon Linje L2	8 min 0.7 km
Ljabru Linje 13, 19	21 min 1.4 km
Mortensrud Linje 2, 3	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.8 km

BARNEHAGER

Ljan Kirkes barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.4 km
Skredderstua barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km
Skredder'n barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Ljan	3 min
Istanbul Intermat As	17 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	5 min
Vitusapotek Hauketo	17 min
Holmlia Vinmonopol	6 min

SPORT

Ljan skole	5 min
Skredderjordet sandvolleyballbane	9 min
Fresh Fitness Hauketo	17 min
EVO Nordstrand	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

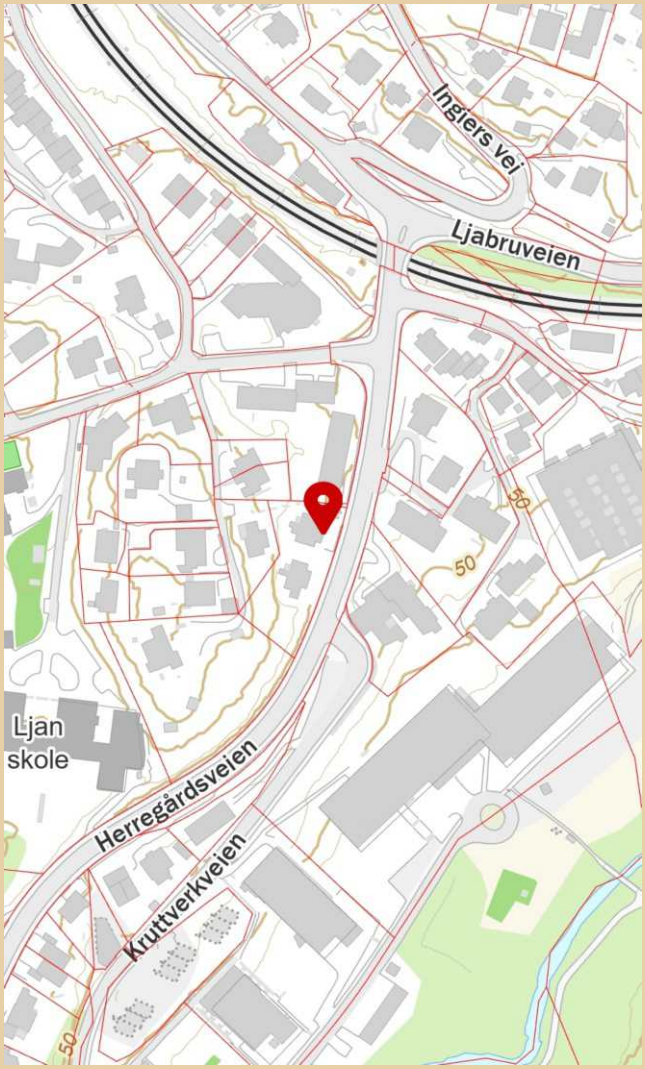
Støynivået
Lite støynivå 93/100

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:
Herregårdsveien 3, 1168 Oslo
Gnr. 185, Bnr. 87, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251267

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
