

The image shows a bright, modern kitchen and dining area. The kitchen features white upper and lower cabinets, a white tiled backsplash, and a stainless steel oven. A round dining table with a white top and wooden legs is set with plates and glasses. Large windows with dark grey curtains provide natural light. A green fern plant is in the foreground, and a white fluffy rug is partially visible on the left.

aktiv.

Herregårdsveien 1, 1168 OSLO

**Lys 2-roms selveier oppgradert i
2025 | Varmt.V, fyring & internett
inkl. | Gangavstand til tog og buss
| P-plass leie**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandlie

Mobil 970 09 919

E-post andreas.strandlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 79 710,-
Omkostn.: Kr 78 360,-
Total ink omk.: Kr 3 158 070,-
Felleskostn.: Kr 3 507,-
Selger: Per Egil Moltzau

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 33/39 kvm
Tomtstr.: 3349.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 194, bnr. 229
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1008260058

Er dette ditt neste hjem?

Velkommen til en lys og arealeffektiv 2-roms på Ljan med fint utsyn og god standard. Leiligheten har blitt oppgradert i 2025 med nytt kjøkken, nytt gulv og maling av vegger, samt oppgraderinger på bad. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. Dette sørger for en luftig og god atmosfære. Boligen har en sentral beliggenhet med kort gangavstand til Ljan togstasjon samt Ingiers vei bussholdeplass. Det er ca. ett minutts gange til nærbutikken Joker. Det kan søkes til styret om P-plass.

Kort fortalt:

- Oppgradert 2-roms selveierleilighet i 2025
- Arealeffektiv planløsning
- Tidsriktige fargevalg og en-stavs laminat
- Nyere vinduer
- V.vann, fyring og internett inkl.
- Bod på 3m² i kjeller og 3m² på loft.
- Attraktivt utleieobjekt

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	62
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 33 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 39 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 33 kvm Bad, stue/kjøkken, entré, soverom

3. etasje

BRA-e: 3 kvm Loftsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det opprinnelige kjøkken er flyttet til stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere. Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3349.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte veger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt område på Ljan, i et etablert, rolig og svært hyggelig boligområde i bydel Nordstrand. Beliggenheten er ideell for deg som ønsker å bo litt tilbaketrukket fra byens travle puls, samtidig som du har enkel tilgang

til alt du trenger i hverdagen. Her bor du i et harmonisk nabolag med kort vei til både marka, sjøen, samt hyggelige kafeer og restauranter.

Området legger godt til rette for en enkel og komfortabel hverdag. Ljan skole og flere barnehager ligger i kort gangavstand, noe som gjør hverdagslogistikken både praktisk og trygg – særlig for barnefamilier. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Joker Ljan, som ligger bare et par minutters gange unna, og som i tillegg holder søndagsåpent.

Kollektivtilbudet er meget godt. Både bussholdeplass i Ingiers vei og Ljan togstasjon ligger i umiddelbar nærhet, noe som gir en effektiv og enkel reisevei til Oslo sentrum. For et bredere servicetilbud ligger Sæter Torg kun en kort buss- eller biltur unna, med et variert utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud.

Fritidstilbudet i området er rikt og variert, med aktiviteter for både små og store gjennom hele året. I nærområdet finner du flotte turstier langs Ljanselva, perfekte for gåturer eller lufting av hund. På sommerstid er det kort vei til sjøen og populære badeplasser som historiske Nordstrand Bad og idylliske Hvervenbukta. Om vinteren kan man benytte skibakken på Sloreåsen, drevet av Ljan Alpint, eller glede seg over flere fine akebakker i området.

For den sportsinteresserte finnes det også mange gode tilbud. Nordstrand Idrettsforening er et naturlig samlingspunkt i nærmiljøet og tilbyr aktiviteter som fotball, håndball og turn i moderne fasiliteter ved Nordstrand Arena. I tillegg finnes sandvolleyballbane på Skredderjordet, flere treningssentre i nærheten og tennisbaner ved Nordstrand Tennisklubb. Dette gir gode muligheter for en aktiv og sosial livsstil rett utenfor døren.

Ljan er kjent for sitt inkluderende og trivelige bomiljø med en god blanding av unge, barnefamilier og eldre. Her er det lett å føle seg hjemme – et sted hvor ro, natur og nærhet til byen møtes i en harmonisk balanse.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er en god blanding av blokkleiligheter, tomannsboliger, rekkehus og eneboliger i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

INNVENDIG

Innvendige dører - TG 2

Dørblad mot soverom spriker fra karm i lukket tilstand.

VÅTROM

Overflater vegger og himling - TG 2

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Ventilasjon - TG 2

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG 2

TG settes ut i fra alder på de eldste vannrør, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Avløpsrør - TG 2

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Ventilasjon - TG 2

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Varmesentral - TG 2

TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Det var 2 sprekte fliser på baderoms gulvet , det ble lagt nye fliser på det gamle flis

gulvet.

Flis på flis.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Flis på flis , ikke utdanning men har lagt fliser i ca 10 år.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: P Moltzau og Lars Lønne Wigestrånd

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: P Moltzau

Beskrivelse av arbeidet: Nytt servant skap og overskap, nytt servant batteri og dusj armatur, lagt nye rør til

servant og dusj Utført av eier som er rørlegger. Nye fliser på gulv, flis på flis

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: P Moltzau

Beskrivelse av arbeidet: Montering av kjøkken underskap , benke plate, kum ,kjøkken batteri og waterguard
Nye fronter på overskap.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Har vært ett problem i kjelleren med rotter som sameiet fikset opp i 2025, og satte inn mekanisk ventilasjon, tetting av muligheter til og komme inn i kjelleren ,har sett noen biller og edderkopper i leiligheten min.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Robust elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert strøm til komfyr og komfyr vakt Samt montert sikring

i skapet.

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Utført arbeid:

2025 Overflater Maling av tak og vegger, arbeidet er utført av eier.

2025 Overflater Legging av laminat i stue/kjøkken og soverom, arbeidet er utført av eier. .

2025 Kjøkken Montering av kjøkken med underskap, fronter, benkeplate, kum, blandebatteri og Waterguard. Arbeidet er utført av eier som er utdannet rørlegger.

2025 Bad Legging av flis på flis på gulv, maling av fliser på vegger, montering av overskap og underskap med servant og blandebatteri. Arbeidet er utført av eier som er utdannet rørlegger.

2025 El-arbeid Montering av komfyrvakt samt en kurs til kjøkken, arbeidet er utført av Robust Elektro AS.

2025 VVS-arbeid Legging av nye rør til servantbatteri, samt nye forkrommede rør på bad. Arbeidet er utført av eier som er utdannet rørlegger

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det kan søkes til styret om leie av p-plass på sameiets tomt. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved sentralfyr og radiatorer i leiligheten. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 000 000

Omkostninger kjøper

3 000 000 (Prisantydning)

79 710 (Andel av fellesgjeld)

3 079 710 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

76 970 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

78 360 (Omkostninger totalt)

90 260 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 060 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 158 070 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 169 970 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 172 770 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene og det tar forbehold om endringer for 2026.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>.

Formuesverdi primærbolig

Kr 457 853 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 831 413 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert

markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

29/1588

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 507,00,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

Felleskostnader 3 238,00

Internett 269,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 507

Andel Fellesgjeld

Kr 79 710

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

25.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207834971

Restsaldo: 35 913,52

Kapitalkostnader: 316,79

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208209698

Restsaldo: 31 668,59

Kapitalkostnader: 225,59

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208355503

Restsaldo: 12 128,39

Kapitalkostnader: 156,79

Administrasjonsavtale: Nei

Andel fellesformue

Kr 5 659

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Herregårdsveien 1 M.Fl.

Organisasjonsnummer

979365918

Om sameiet

Sameiet Herregårdsveien 1 M.Fl består av 90 boligseksjoner. Sameiet Herregårdsveien 1 M.Fl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979 365 918, og ligger i Oslo kommune.

Tidligere arbeid:

2013-2014 Det er utført vedlikeholdsarbeid på viftene til tørkerommet som har redusert støynivå og økt effekten av viftene. Videre har vi byttet dørpumper, lås og

beslag til samtlige inngangsdører i sameiet. Det er også gjennomført en HMS kartlegging av det elektriske anlegget,

brannsikkerhet etc.

2011-2012 Rehabilitering av fasaden har blitt gjennomført fra mai til oktober. I denne perioden har det vært jevnlig byggemåter hvor entreprenør,

prosjektleder fra OBOS og styret har deltatt. Arbeidet ble noe dyrere enn forventet P.G.A. pipen. Denne var det tatt forbehold om i kontrakten, og det viste seg at det var store sprekker langs hele pipen som medførte at den måtte mures opp på nytt.

2010-2011 I 2010 ble det skiftet ut calling-anlegg i hele sameiet etter mange henvendelser / klager fra seksjonseierne på at det gamle ikke fungerte.

-2005-2006 Oversikt over gjennomførte oppgaver i styreperioden: Det har blitt gjennomført tilstandsvurdering av bygningene. Bygningene må blant annet males og balkonggulvene må tettes. Større rehabilitering som utskifting av vinduer og dører samt isolering av vegger må gjøres i den fremtidig planen. Dette vil være et viktig tiltak som sameiet vil gjøre noe med i årene fremover. Sameiet har fått nye porttelefoner og postkasser, samt reparert og skiftet ut deler i varmtvannsanlegget. Neste vedlikeholdstiltak vil være å skifte lamper i gangene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207834971

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 1 728 936,00

Innfrielsesdato: 30.04.2041

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208209698

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,70%

Restsaldo 1 523 870,00

Innfrielsesdato: 30.12.2048

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208355503
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 583 778,00
Innfrielsesdato: 30.08.2034

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett av eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet og budsjettet til sameiet.

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke styregodkjennelse av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 194, bruksnummer 229, seksjonsnummer 13 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1929/912693-1/105 15.03.1929 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 146

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 162

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 174

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 229

1953/16487-1/105 05.12.1953 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om benyttelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 229

1954/778-1/105 05.01.1954 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 229

1954/12302-1/105 29.09.1954 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 229

1956/1217-1/105 28.01.1956 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 229

1956/6908-1/105 13.06.1956 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 513

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 229

1966/4723-1/105 06.04.1966 SKJØNN

Dok. tgl. m/dbnr. 4723 - 4731.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 229

1984/66887-1/105 21.12.1984 ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER 90% AV 1. TGL OVERDRAGELSESSUM

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/68338-5/105 12.11.1990 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 916

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 917

Bruksrett til kjørbær atkomstvei. Kan ikke slettes

uten

samtykke fra Oslo bygn.råd

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

-Ferdigattest - Herregårdsveien 1. Datert 30.01.2020. Plan og Bygningsetaten Oslo kommune.

-Ferdigattest - Herregårdsveien 1. Datert 14.10.2020. Plan og Bygningsetaten Oslo kommune.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: (skriv inn punkt 1), (skriv inn punkt 2), osv.

Det foreligger arkivkort/ferdigattest datert 7/5-69 som vedlegg.

Det gjøres oppmerksom på at dagens plantegning ikke stemmer overens med byggemeldte tegninger. Der hvor det i dag er soverom var det tidligere kjøkken.

Kjøkkenet er blitt flyttet inn i oppholdsrommet/stuen. - Ref telefonsamtale 09.03.2026 sier kommunen at det ikke er søknadspliktig.

Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig etter bestemmelsene i S-3935 av 6.11.2002. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Vederlaget er avtalt til 1,25% av kjøpesummen

Garantipremie/inneståelse 3 500

Kommunale opplysninger 2 000

Markedspakke 19 990

Oppgjørshonorar 7 990

Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490

Tilretteleggingsgebyr 22 900

Visninger per stk. 3 490

Ansvarlig megler

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

klaus.westersund@aktiv.no

Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandlie

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandlie@aktiv.no

Tlf: 970 09 919

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

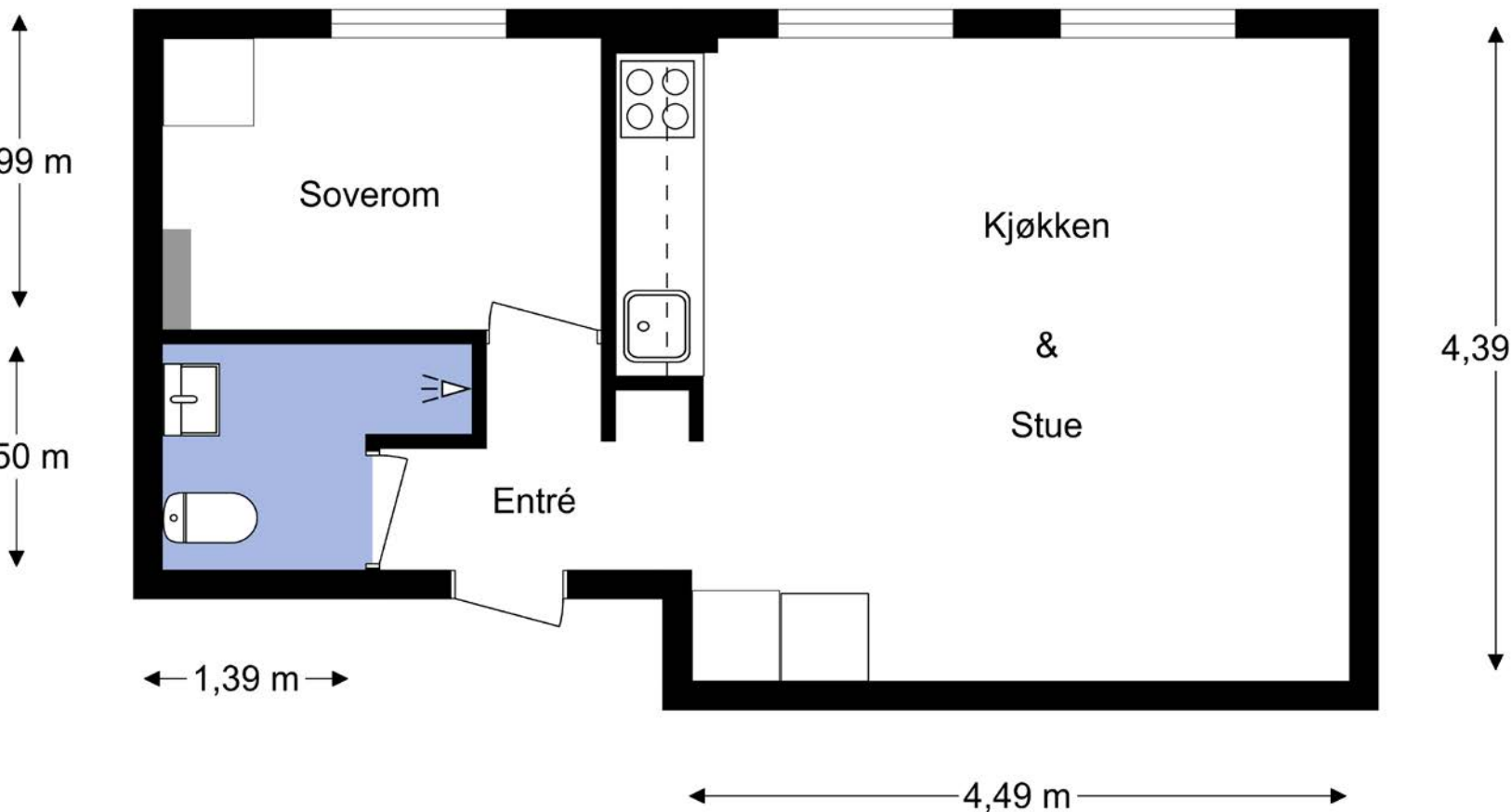
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

09.03.2026



← 3,00 m → ← 5,02 m →























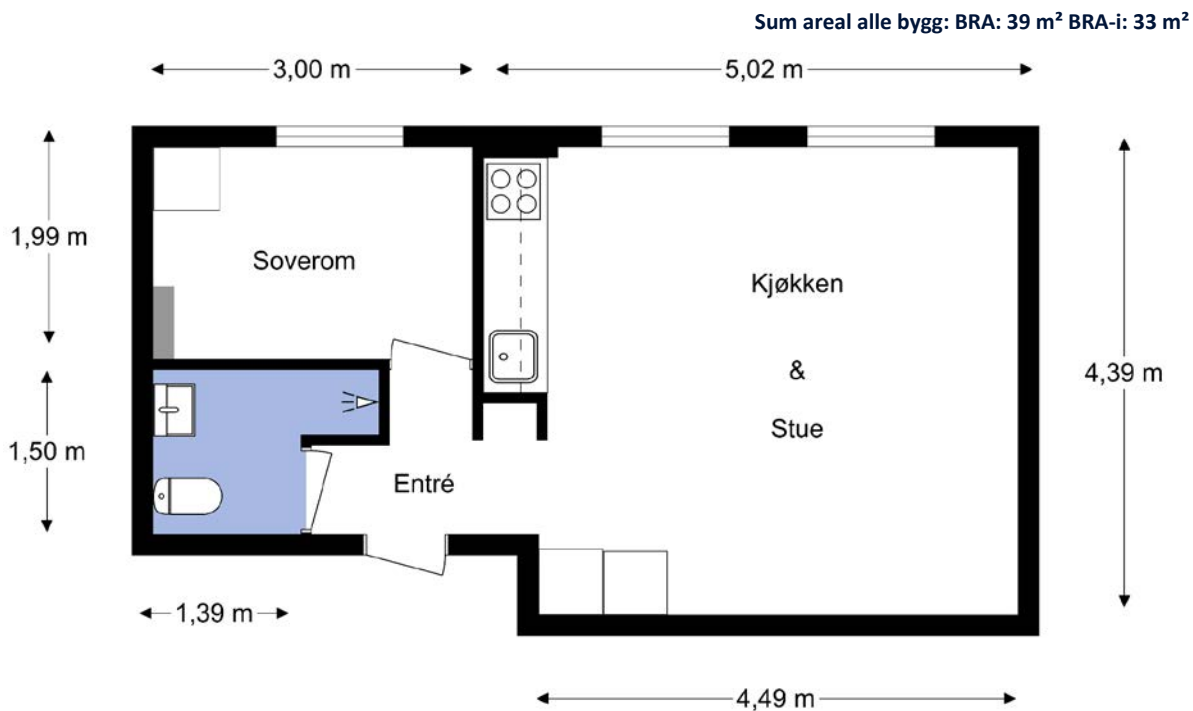
Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Herregårdsveien 1 , 1168 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 194, bnr. 229, snr. 13



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 11838-26058

Eiendomsverdi ref nr: YZ1384

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

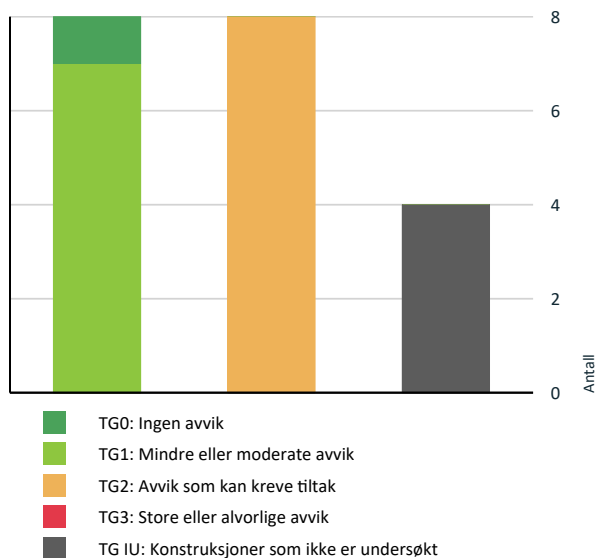
Det opprinnelige kjøkken er flyttet til stue,

det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere.

Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Herregårdsveien 1. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1958

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Overflater	Maling av tak og vegger, arbeidet er utført av eier.
2025	Overflater	Legging av laminat i stue/kjøkken og soverom, arbeidet er utført av eier. .
2025	Kjøkken	Montering av kjøkken med underskap, fronter, benkeplate, kum, blandebatteri og Waterguard. Arbeidet er utført av eier som er utdannet rørlegger.
2025	Bad	Legging av flis på flis på gulv, maling av fliser på vegger, montering av overskap og underskap med servant og blandebatteri. Arbeidet er utført av eier som er utdannet rørlegger.
2025	El-arbeid	Montering av komfyrvakt samt en kurs til kjøkken, arbeidet er utført av Robust Elektro AS.
2025	VVS-arbeid	Legging av nye rør til servantbatteri, samt nye forkrommede rør på bad. Arbeidet er utført av eier som er utdannet rørlegger

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Bygget fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i betong.

Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

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

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Kommentar

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Vindu på soverom er fra 2007,

glass i vinduer i stue er datert 2022 og 2023.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering

i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,

uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Kommentar

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,48m.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskille i betong.
Gulvet er foret opp med trevirke,
og belagt med parkett og laminat.

Etasjeskille som er oppforet med trevirke,
vil kunne bli påvirket med avvik.
Da trevirke kan fremstå med ujevnheter.
Etasjeskille kan være rett i seg selv i
underliggende konstruksjon.

Etasjeskille er ikke tilgjengelig for måling.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad mot soverom spriker fra karm i lukket tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør bør justeres,
for at hengsler ikke skal slites unødige.

TG IU Andre innvendige forhold

Kommentar

Tilstandsrapport

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Kommentar

Badet fremstår med ukjent byggeår, oppført i regi av en tidligere eier. Det antas ut i fra konstruksjoner, at badet er bygget i starten av 2000 tallet. dette begrunnes med synlig banemembran i hovedsluk.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet,

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med malte fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Kommentar

Gulvet er belagt med flis på flis

Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Det er eget sluk i dusjnise, og fall på gulv mot sluk.
Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2025

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i sluk,
som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn
overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt
forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever
spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk med membran fremstår
med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

Tilstandsrapport



Hovedsluk med klemring for membran



Hjelpesluk plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap,
speilskap med lys over og wc.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert
da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at ventilasjonssystemet skal fungerer optimalt,
må det etableres spalte i/under dørbblad for tilluft.
Redusert ventilasjon i våtrom,
kan forårsake fukt i bygnings konstruksjoner.

LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking mot bad viser måling på,
28 % Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad,
avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk
opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte
begynner å utvikle seg.

Tilstandsrapport

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.



Verdier av måling



Måling med hygrometer

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandeblender. Ventilator med mekanisk avtrekk. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Kjøkken:
Vanntilførsel med kobberør, det er montert Waterguard for kaldtvann i benkeskap, som sikring av røropplegg.

Tilstandsrapport

Bad:

Det er åpne kobberrør/ forkrommede rør til installasjoner.

Vanntilførsel/rørstamme:

Vanntilførsel av eldre kobberrør med stoppekraner, er plassert på soverom.

Stoppekran:

Kraner er ikke testet da dette krever mindre kubbetrekker for adkomst.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på de eldste vannrør, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak/ konsekvens: Eldre kobberrør bør holdes under oppsyn, det anbefales montering av Waterguard på vannrør på soverom for å sikre mot lekkasje. Unnlatt sikring kan medføre større skader om lekkasje fra vannrør oppstår.



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Vanntilførsel bad



Stoppekraner plassert på soverom

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstamme til leilighet i eldre soilrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales

Tilstandsrapport

derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Avløpsrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Ventilasjon

Kommentar

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.
Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon fungerer tilfredsstillende, ut i fra byggeår..
Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder.
Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Varmesentral

Kommentar

Oppvarming ved sentralfyr og radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet.
Vedlikehold av anlegget må påberegnes,
da unnlatelse vil forringe levetiden.

Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklete 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om det er, eller hvem, som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det ble utført arbeid i leiligheten av Robust Elektro As i 2025.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidet.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i sin helhet.

Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.

Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.

Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

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

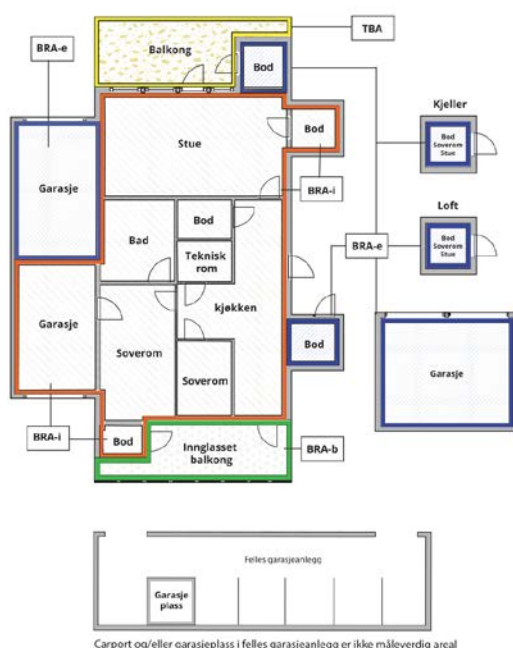
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	33			33	
Loft		3		3	
Kjeller		3		3	
SUM	33	6			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, stue/kjøkken, entré, soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,4m², samt en loftsbod med gulvareal på 6m² og skråtak mot gulv.
Boder er merket med nr.13.
Målbart areal i loftsbod = 3,4 m²-
Bod arealer utgjør til sammen 6 m² BRA-E.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/ekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.

Det betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det opprinnelige kjøkken er flyttet til stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere.
Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Per Egil Moltzau	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	229		13	3350 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Herregårdsveien 1

Hjemmelshaver

Moltzau Per Egil

Boligselskap

Sameiet Herregårdsveien
1 M.Fl

Eierandel

33 / 1588

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

979365918

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft.

Herregårdsveien 1 disponerer sameiets parkeringsområdet ved innkjørselen. Ellers offentlig gateparkering i henhold til områdets gjeldende bestemmelser.

Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Meglerbrev	04.03.2026		Gjennomgått	4	Nei
Vedtekter	04.03.2026		Gjennomgått	9	Nei
Årsberetning	04.03.2026		Gjennomgått	20	Nei
Husordensregler	04.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Kundeskjema	04.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Per Egil Moltzau

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Herregårdsveien 1
1168 Oslo

0301-194/229/0/13



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det var 2 sprekte fliser på baderoms gulvet , det ble lagt nye fliser på det gamle flis gulvet.
Flis på flis.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Flis på flis , ikke utdanning men har lagt fliser i ca 10 år.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: P Moltzau og Lars Lønne
Wigestrand

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: P Moltzau

Beskrivelse av arbeidet: Nytt servant skap og overskap, nytt servant batteri og dusj armatur, lagt nye rør til servant og dusj Utført av eier som er rørlegger. Nye fliser på gulv, flis på flis

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: P Moltzau

Beskrivelse av arbeidet: Montering av kjøkken underskap , benke plate, kum ,kjøkken batteri og waterguard
Nye fronter på overskap.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Har vært ett problem i kjelleren med rotter som sameiet fikset opp i 2025, og satte inn mekanisk ventilasjon, tetting av muligheter til og komme inn i kjelleren ,har sett noen biller og edderkopper i leiligheten min.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av hull og ventilasjon

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Robust elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert strøm til komfyr og komfyr vakt Samt montert sikring i skapet

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Herregårdsveien 1 - Nabolaget Ljan - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ingiers vei Linje 81, 81N, 550	2 min 0.1 km
Ljan stasjon Linje L2	7 min 0.6 km
Ljabru Linje 13, 19	20 min 1.3 km
Mortensrud Linje 2, 3	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.8 km

Skoler

Ljan skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	17 min 1.1 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.) 264 elever, 13 klasser	23 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	22 min 1.7 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 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 5.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

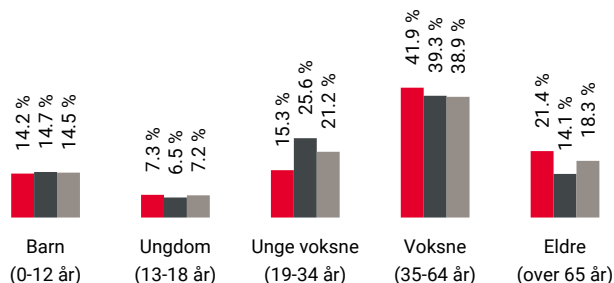
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ljan Kirkes barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km
Skredderstua barnehage (0-5 år) 30 barn	10 min 0.7 km
Skredder'n barnehage (1-5 år) 65 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Ljan PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Istanbul Intermat As	16 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Ljan skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽ Skredderjordet sandvolleyballbane	9 min	🚶
Sandvolleyball	0.7 km	
🚴 Fresh Fitness Hauketo	16 min	🚶
🚴 EVO Nordstrand	5 min	🚗

Boligmasse



28% enebolig
42% rekkehus
8% blokk
22% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sæter Torg

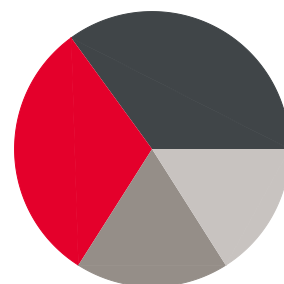
5 min 🚗



Vitusapotek Hauketo

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
35% 6-12 år
18% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



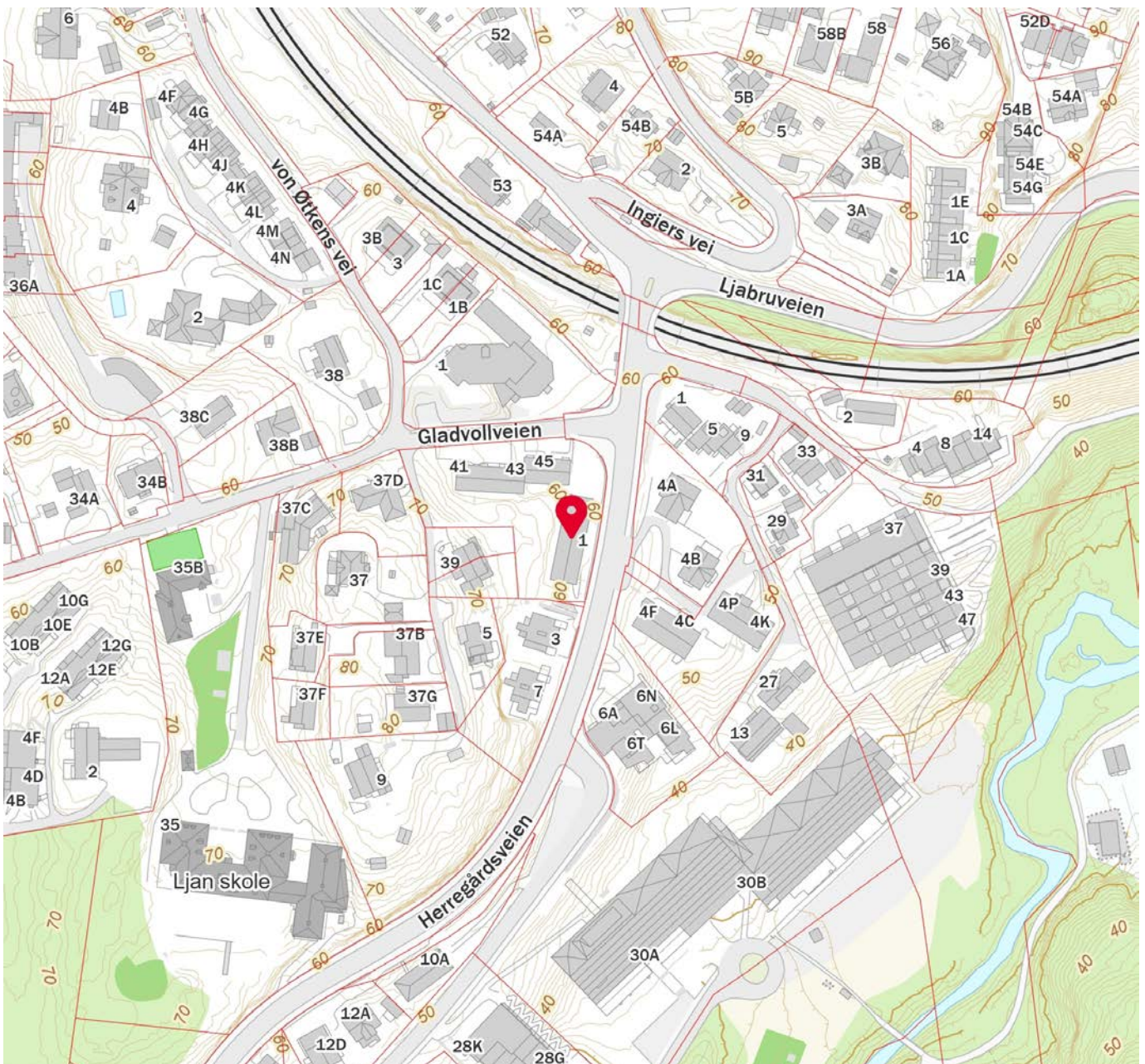
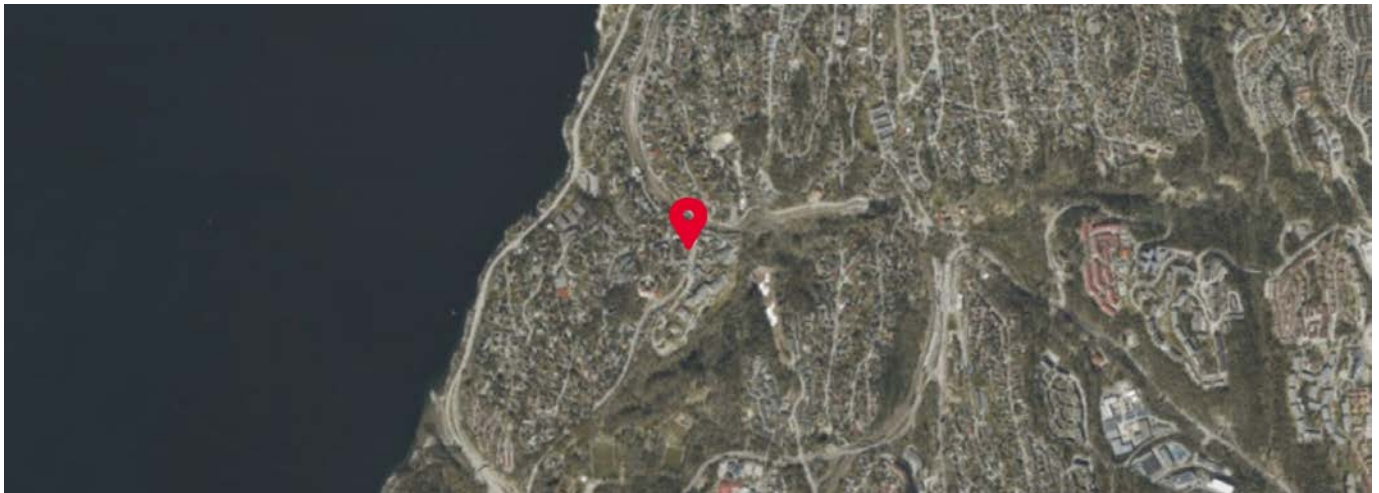
0%

47%

Ljan
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1091

SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

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:

18. mars 2025 kl. 19:30, Nordstrandhus.

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 revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

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.

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå fra Obos 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 Eirik Skarå foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

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 negative resultat føres som økning udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 32.000

Sak 7

Endring av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud fra Alpha Revisjon.

Litt om Alpha Revisjon AS: Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 29 år. Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram benytter vi Descartes og som årsoppgjørprogram benytter vi Maestro Årsoppgjør. Ved å velge Alpha Revisjon AS som revisor får dere kontinuitet i de personene som er med på oppdraget. Som et mindre revisjonsfirma er det ikke flere ledd mellom revisormedarbeider og partner, og man skal kunne forholde seg til et fåtall av personer. Kontinuitet på de som arbeider med revisjonskunden fører til at vi raskere tilegner oss kompetanse på oppdraget. Det vil ikke være slik at det settes på ny medarbeider hvert regnskapsår

Estimert honorar er kr 7.375 ink mva.

Forslag til vedtak

Sameiet skifter revisor til Alpha revisjon.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidater velges i møtet. .

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat velges i møtet... ..
-

Årsrapport for 2024

Styret

Siden forrige ordinære årsmøte har styret i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI bestått av:

Styreleder Martin Borgland

Styremedlem Frederik Zimmer

Styremedlem Jorid Mjøs Jakobsen

Styremedlem Olav Dalen Zahl

Styremedlem: Roxanne Natacha Francheska Dorothée Parramore

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post herregardsvn1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI består av 90 boligseksjoner.

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979 365 918, og ligger i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Ey .

Til årsmøtet i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FL.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Herregårdsveien 1 M.FL. som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 11A2L-MJ4H0-ZJIEM-50F40-YIE2Y-50VXE

SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL
ORG.NR. 979 365 918, KUNDENR. 1091

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 784 813	1 725 879	1 789 000	1 903 000
Garasjer		0	16 369	48 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 784 813	1 742 248	1 837 000	1 903 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 512	-4 512	-5 000
Styrehonorar	4	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-6 616	-6 180	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 361	-68 393	-72 360	-76 000
Konsulenthonorar	6	-68 729	-40 420	-90 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 447 191	-631 798	-23 000	-163 000
Forsikringer		-252 803	-236 262	-259 888	-312 000
Kommunale avgifter	8	-303 305	-263 774	-304 000	-343 980
Energi/fyring	9	-327 172	-403 059	-200 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 487	-168 772	-170 000	-177 000
Andre driftskostnader	10	-269 226	-239 029	-178 000	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 979 402	-2 094 198	-1 341 260	-1 395 980
DRIFTSRESULTAT		-1 194 589	-351 950	495 740	507 020
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 056	3 374	0	0
Finanskostnader	12	-245 484	-131 253	-237 000	-288 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-240 428	-127 879	-237 000	-288 000
ÅRSRESULTAT		-1 435 017	-479 829	258 740	219 020
Overføringer:					
Udekket tap		-1 435 017	-479 829		

SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL
ORG.NR. 979 365 918, KUNDENR. 1091

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 253	256
Forskuddsbetalte kostnader		52 304	51 471
Driftskonto OBOS-banken		365 504	139 146
Sparekonto OBOS-banken		25 234	217 215
SUM OMLØPSMIDLER		446 295	408 087
SUM EIENDELER		446 295	408 087
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 645 019	-2 210 002
SUM EGENKAPITAL		-3 645 019	-2 210 002
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 980 655	2 383 795
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 980 655	2 383 795
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 315	31 438
Leverandørgjeld		84 753	186 008
Påløpte renter		1 591	12 427
Påløpte avdrag		0	4 421
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 659	234 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		446 295	408 087
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 03.03.2025			
Styret i Sameiet Herregårdsveien 1 M.Fl			
Martin Borgland /s/	Fredrik Zimmer /s/	Jorid Mjøs Jakobsen /s/	
Olav Dalen Zahl /s/	Roxanne Natacha Francheska /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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 616 109
TV/Internett	136 952
Parkering	19 000
Garasje	7 752
Utleielokale	5 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 784 813

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 512

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 32 000.

I tillegg har styret fått bevertning til årsmøte X for kr 1 544, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 616.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 129
Obos prosjekt	-48 600
SUM KONSULENTHONORAR	-68 729

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I	-1 037 500
Refusjoner	253 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-784 500
Drift/vedlikehold bygninger	-17 602
Drift/vedlikehold VVS	-9 621
Drift/vedlikehold elektro	-20 093
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 483
Drift/vedlikehold brannsikring	-587 721
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 171
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 447 191

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-153 228
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-149 804
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-303 305

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-85 749
Olje	-241 423
SUM ENERGI / FYRING	-327 172

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-4 227
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 882
Annet driftsmateriale	-496
Lyspærer og sikringer	-1 131
Vaktmestertjenester	-79 972
Renhold ved firmaer	-87 377
Snørydding	-34 953
Andre fremmede tjenester	-17 064
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 544

Andre kontorkostnader	-1 749
Drivstoff	-26 945
Bank- og kortgebyr	-2 887
Velferdskostnader	-1 498
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-269 226

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av OBOS-banken	4 814
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	242
SUM FINANSINNTEKTER	5 056

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-245 291
Renter på leverandørgjeld	-193
SUM FINANSKOSTNADER	-245 484

NOTE: 13**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 låneopptaket 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2020	-2 104 858	
Nedbetalt tidligere	256 063	
Nedbetalt i år	54 737	
		-1 794 058

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-1 572 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	20 533	
		-1 551 467

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024	-650 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	14 870	
		-635 130
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 980 655

Styrets arbeid

Styret har i stor grad jobbet med å utbedre situasjonen med oppvarming. Styret fikk på plass en avtale med Aparo Energi om å bygge om oljefyr til bergvarme. Dette er fremtidsrettet og kostnadseffektivt.

Bergvarmen kom ikke på plass før vinteren startet fordi Oslo kommune ønsket en ekstra rapport om mulige setningsskader. Alt er godkjent og bygget ferdig innen årsmøtet og dette skal være i drift nå.

Styret har også inngått en avtale med OBOS om å få til en vedlikeholdsplan. Dette er fordi sameiet bruker endel penger på forsikring og om dette skal gå ned så må vi dokumentere de tiltakene vi gjør på en god måte.

Styret har også fått på plass parkeringsavtale.

Styret har også jobbet med brannvern og har et ønske om å få rustet dette opp og gjøre det enda tryggere å bo i Sameiet Herregårdsveien M

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det forretningsførerhonorar fra Obos i Q4 er innkrevet dobbelt og at kostnad relatert til varmepumpe ikke er aktivert i balansen, men kostnadsført i sin helhet i 2024.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 335.636.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2,6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25

Selskapsnummer: 1091 Selskapsnavn: SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M. FL.

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 08.11.1984

Vedtatt på årsmøte den 04.03.2019
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65
Revidert på årsmøte 11.03.2021.

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 194, bnr. 229 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

(1) Sameiet består av 27 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 08.04.1984.

(2) Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameiet. 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: staten; fylkeskommuner; kommuner; selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune; stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune; selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Forbudet mot å erverve mer enn to seksjoner i et sameie omfatter erverv via stråmenn, erverv via selskap og erverv av aksjer. Erverv i strid med forbudet gir grunnlag for pålegg om salg ref. eierseksjonsloven §23.

(4) 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. Det er fastsatt 60 dagers begrensning for kortidsutleie. Forbudet mot kortidsutleie i mer enn 60 dager gjelder ikke dersom seksjonseieren bare leier ut deler av boligen.

(5) Salg av seksjoner i sameiet skal registreres ved styret gjennom forretningsfører, som påser at gjeldende bestemmelser blir fulgt. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Leietakere av seksjonen skal meldes styret i sameiet, med leietakers navn og kontaktinformasjon. Eiere av seksjonen som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret og forretningsfører.

(6) Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

(7) Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

(8) Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall på årsmøte. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

(9) 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.

(0) Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og/eller næringsvirksomhet slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider der styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(2) Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen, e.lign. Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(3) Ledninger, rør og liknende 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.

(4) Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

3. Utleie av fellesarealer i sameiet

Fellessareal som kan benyttes til utleie i Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl. har styret myndighet til å fastsette pris og inngå leiekontrakter med leietakere til disse arealer.

4. VEDLIKEHOLD

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - 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
- ☐ innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

(11) 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.

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

(13) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

(14) Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(15) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

(17) Sameiets vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(18) Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

(1) Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

(2) Ved forsinket betaling kan styre pålegge morarenter og purregebyr.

(3) Styret fastsetter à konto-beløp som forfaller forskuddsvis den 1. i hver måned.

(4) 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

(5) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6. MISLIGHOLD

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. STYRET OG STYRETS OPPGAVER

7.1. Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre på minst tre medlemmer og minst to varamedlemmer, som velges for to år av gangen dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(2) Styrelederen velges særskilt for to år av gangen. Nestleder velges av styret.

(3) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(4) Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Leietakere i sameiet som har bodd i minst ett år kan velges inn i styret.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7.2. Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs og minst fire ganger i året. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av møteleder, som velges på møte.

(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.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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) T ☐ styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

(3) Alle lånopptak i sameiet må fremmes på årsmøte/ekstraordinær møte og godkjennes med flertall av stemmer

8. ÅRSMØTE

(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.

(3) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

- (4) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (5) 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.
- (6) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (7) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen fastsatt av styret.
- (8) 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.
- (9) Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.
- (10) Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (0) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
- (11) Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.
- (12) Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8.1. 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.
- (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.

8.2. Møteledelse og protokoll, beregning av stemmer, flertallskrav

(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.

(3) I årsmøtet har hver seksjon én stemme. 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. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- ☐ endring av vedtektene

(5) 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, besluttet 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.

(6) 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

(7) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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.

8.3. 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.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

(3) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(4) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1/GLADVOLLVEIEN 41,43 OG 45.

HUSORDENSREGLER

§ 1

Beboerne skal opprettholde **ro og orden** i huset og på eiendommen. **Fra kl. 23.00 til kl. 07.00** bør det være ro. Drives det slik selskapelighet at det vil forstyrre andre beboere i dette tidsrommet, bør naboene varsles på forhånd.

§ 2

Høytalere bør alltid innstilles slik at de ikke sjenerer naboene, og må særlig dempes etter kl.

23.00. Det samme gjelder andre musikkinstrumenter. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Banking i vegger høres i store deler av huset og tillates ikke etter kl.22.00.

§ 3

Parkeringsområdene til sameiet disponeres på følgende måte:

Gladvollveien 41-43: parkeringsområdet utenfor begge oppgangene

Gladvollveien 45: parkeringsområdet utenfor oppgangen

Herregårdsveien 1: parkeringsområdet ved innkjørselen

Ved hvert parkeringsområde gjelder prinsippet "førstemann til mølla", men ingen seksjoner kan benytte mer enn en plass.

For å unngå at uvedkommende benytter plassene henger det oppslag over seksjonseieres kjøretøy i oppgang til det aktuelle parkeringsområde.

Parkering skal alltid skje med fronten inn. Dette for å unngå at eksos siver inn gjennom vinduer og skitner til fasaden. Det er ikke lov å parkere rett foran inngangene av hensyn til fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Det henstilles til bileiere å ta hensyn og søke å redusere støyen av rusing, starting og smell av bildører.

§ 4

For å hindre unødvendig risiko skal lyset i oppgangene alltid være slått på. Lek i trappeoppganger er forbudt. For øvrig bør det vises forståelse hva barns lek angår.

§ 5

Trappeoppganger, kjellerganger og andre fellesrom skal til enhver tid være ryddiggjort og tillates ikke brukt som oppholdsrom for private eiendeler uten særskilt tillatelse fra styret.

Fellesarealer skal heller ikke benyttes til oppbevaring av private eiendeler uten særskilt samtykke (sykler o.l. er unntatt).

§ 6

Lufting av **husdyr** skal ikke foregå ved husenes umiddelbare nærhet, hhv.. yttervegger og inngangsparti.

§ 7

Trappevask utføres av et vaskefirma en gang i uken.

§ 8

Banking og lufting av møbler, tøy, sengeklær, tepper m.v. må bare foregå på anvist plass og inntil kl.20.00. Tillates ikke på helligdager eller etter kl. 18.00 på dager før helligdager. Risting av tepper etc. fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

§ 9

Det er ikke lov å **lade el-biler** over vindu.

§ 10

Utvendige gjenstander som antenner, flaggstenger og markiser tillates ikke satt opp uten styrets samtykke. Beboerne er likeledes pliktig til å bekoste og vedlikeholde markiseduk og blomsterkasser på altanen etter styrets bestemmelse.

Ved vanning av blomster på **balkonger** eller ved rengjøring av disse, må det påsees at det ikke drypper vann på balkongen under. Om vinteren påhviler det leieboerne å holde balkongene rene for snø og is.

§ 11

Om vinteren må beboeren sørge for at leiligheten ikke blir for sterkt avkjølet og for at kjellervinduene er godt lukket, slik at frysing av vann- og kloakkledninger unngås. Leieren er ansvarlig for enhver frostskade som skyldes han av mangelfull forsiktighet eller annen grunn. Hver seksjon er ansvarlig for å lufte radiatorer ved start av oppvarmingssesongen. I oppvarmingssesongen er det ikke lov å holde vinduer og balkongdører åpen gjennom hele dagen utover normal lufting.

Om sommeren må kjelleren alltid holdes godt utluftet.

Det må nøye påsees at ting som oppbevares i kjellerbodene ikke påfører gården eller de øvrige leiere skade eller sjenanse ved fuktighet, lukt eller på annen måte.

Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og vind. Den som åpner dem må påse at de blir lukket.

§ 12

Alle **ytterdører** skal til enhver tid være låst.

Det er ikke tillatt å slippe inn selgere eller personer som skal dele ut reklame.

§ 13

Alle **beboere er ansvarlig** for å sørge for at det er måkt og strødd utenfor oppgangene. I tillegg må alle ta ansvar for å måke/spa vekk brøytekanter rundt søppelkassene. Hver oppgang har en liten snøskuff, spade og spann til singel. Vi har en stor kasse på parkeringsområdet ved Herregårdsveien 1, hvor alle kan hente singel.

§ 14

Innehaver av leilighet blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (Husleielovens §§ 20 og 21).



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Herregårdsveien 1
1168 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandlie

Telefon: 970 09 919
E-post: andreas.strandlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre