NORDVIK

# Kruttverkveien 30B

4 soverom | 109 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Kruttverkveien 30B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Bilder |
| 26 | Om boligen |
| 38 | Nabolagsprofil |
| 39 | Tilstandsrapport |
| 60 | Egenerklæringsskjema |
| 67 | Andre vedlegg |
| 123 | Kontaktinfo |
| 126 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 129 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 130 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 15.11.2026









# Nøkkelinformasjon

5-roms leilighet over to plan | Heis | Solrik, skjermet terrasse | Natur utsyn | Garasje | Ljan Skole

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 000 000,-** |
| Omkostninger | **131 090,-** |
| Totalpris | **5 331 956,-** |
| Fellesgjeld | **200 866,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **8 662,-** |
| BRA-i | **109 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1973** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

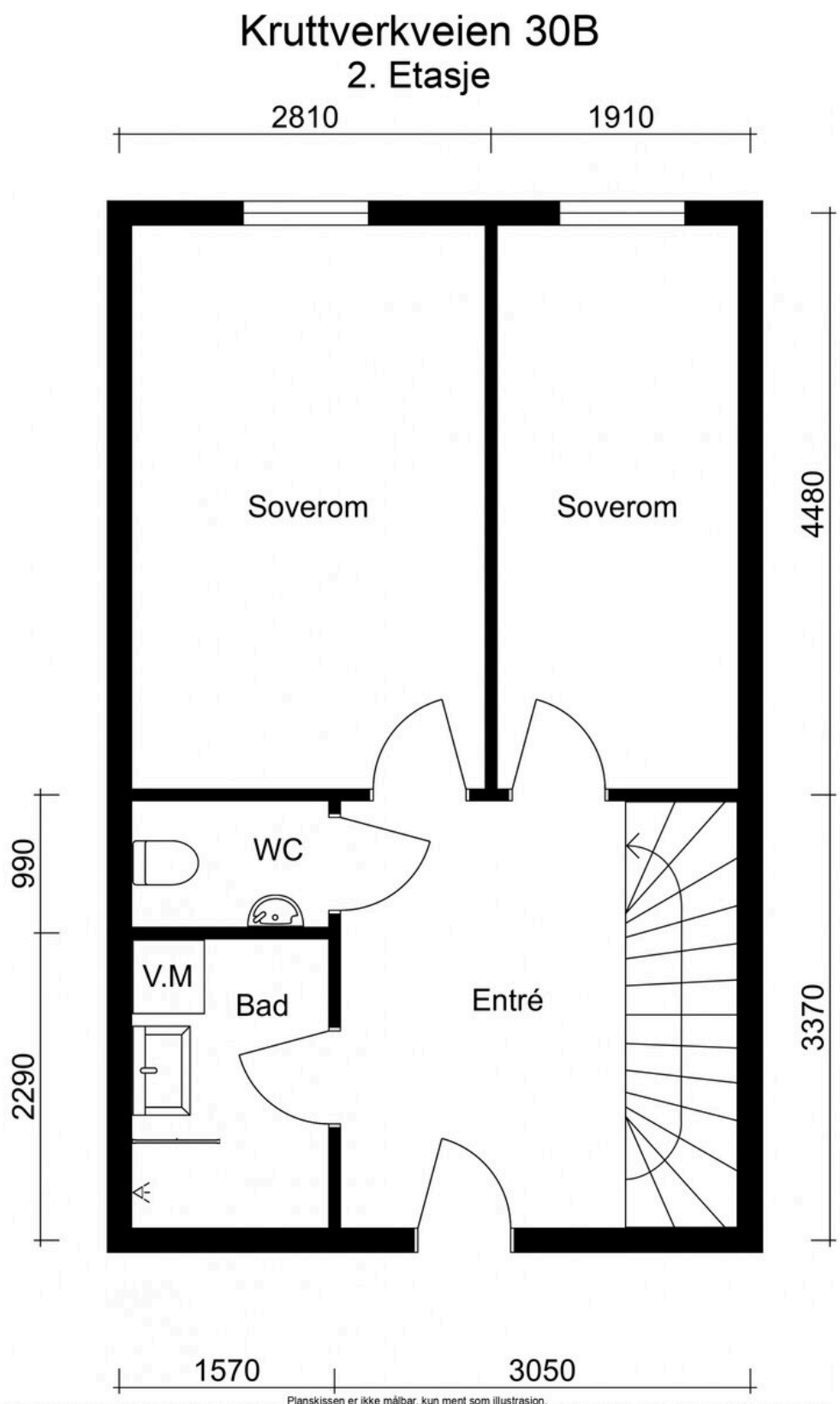
Velkommen til Kruttverkveien 30B! Boligen presenteres av Kristoffer Johannessen ved Nordvik Nordstrand.
En stor leilighet over to plan med 4 soverom. Boligen ligger idyllisk til med utsyn mot store pleiede grøntarealer.
Det er meget gode turområder langs Ljanselven rett utenfor døren. Kort vei til Hvervenbukta på sommer og Ljan Alpin/Sloreåsen på vinter.

Stor stue med utgang til terrasse
Skjermet terrasse med natur utsyn
Baderom pusset opp i 2012. TG2
Registrert som 5 og 6 etasje
Bolig over to plan i 2. og 3. etasje med heis opp fra inngangsparti
Parkeringsplass i oppvarmet garasje

Mulighet for å redusere felleskostnadene og deler av fellesgjelden med IN ordning.
Fleksibel mulighet for overtagelse. Kontakt megler 95 12 76 17

# Planløsning

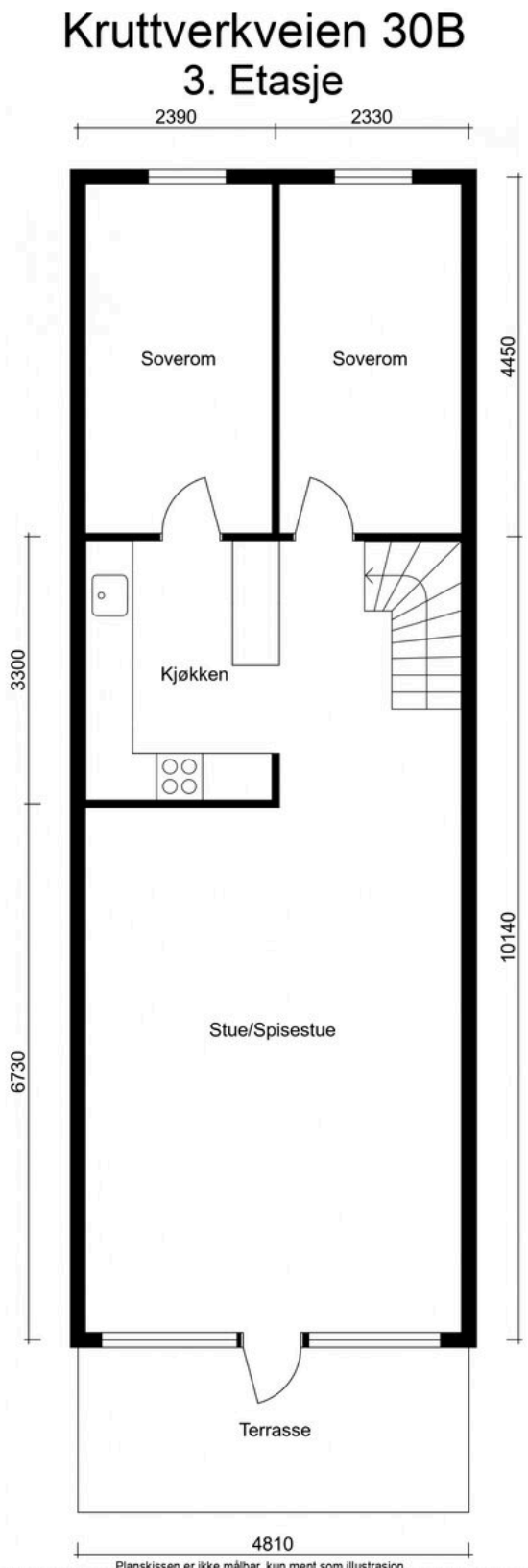
**2. Etasje**
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm




Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.

# Planløsning

**3. Etasje**
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm




Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.




430














FLYING CULINARY CIRCUS




merabi










PAUL KLEE



Boligen sokner til Ljan Skole grunntrinn







Kort vei til Ljan Togstasjon med Linje L2 Ski-Stabekk

Mulighet for heisen opp og utgang fra 8.etasje og ut i Herregårdsveien



Det er gangavstand, selv med skiene over skulderen og bort til Sloreåsen - Ljan Alpin






Hvervenbukta!

Kort vei til Ljan Togstasjon med Linje L2 Ski-Stabekk



Det lokale spisestedet Essa
- Lokal matglede







I Ljan vel har man muligheter for mange fritids og rekreasjonsaktiviteter i nærområdet. Her ved Ljan tennis

Joker Nærbutikk



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
44-0011/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Kruttverkveien 30B, 1168 OSLO
Gnr 194, bnr 672, snr 51 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selgere**
Else Marie Folmo Bruntangen
Knut Bruntangen

**Kjøpesum og omkostninger**
5 000 000,- (Prisantydning)
200 866,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 200 866,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 956,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 344 956,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1973

**Etasje**
2

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Kjedehus
2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Bad, toalettrom, entré, to soverom
Total BRA: 38 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, to soverom
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 16 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Innhold**
Velkommen til Kruttverkveien 30B! Boligen presenteres av Kristoffer Johannessen ved Nordvik Nordstrand.
En stor leilighet over to plan med 4 soverom. Boligen ligger idyllisk til med utsyn mot store pleiede grøntarealer.
Det er meget gode turområder langs Ljanselven rett utenfor døren. Kort vei til Hvervenbukta på sommer og Ljan Alpin/Sloreåsen på vinter.

- Stor stue med utgang til terrasse
- Skjermet terrasse med natur utsyn
- Baderom pusset opp i 2012. TG2
- Bolig over to plan i 2. og 3. etasje med heis
- Parkeringsplass i oppvarmet garasje

Mulighet for å redusere felleskostnadene og deler av fellesgjelden med IN ordning.
Fleksibel mulighet for overtagelse. Kontakt megler 95 12 76 17

**Standard**
Entre
Inngang i byggets 2.etasje. Flislagt entre med tilknytning til baderom, wc og 2 soverom. Trappeoppgang til kjøkken, 2 soverom og stue.
2 Soverom nede inn fra entre
Baderom - oppusset i 2012 med varme i gulv. TG2 i tilstandsrapport. Dusjone med glassdører.
WC - separat wc ved siden av baderom nede.
Kjøkken
Eldre solid kjøkkeninnredning med kjøkkenøy. Opplegg for oppvaskmaskin.
Stue
Romslig stue med mulighet for arbeidsområde, spisestuebord og sofaområde.
Utgang til sydøstvendt terrasse.
2 Soverom oppe - inn fra trappegang og kjøkken

**Parkering**
Plass nummer 430 er fast, og har installert lader til bil.

**Modernisering og påkostninger**
2 soverom har fått nyere gulv og malt vegger og tak

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DG Bygg org 9895112463. Renovert bad 06.12.2012

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DG Bygg org 9895112463

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har oppgradert Terrasse med skillevegger ble oppgradert i 2016. Utført av
Fokus Bygg

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet utførte dreneringsarbeid på nordsiden av bygget

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Eier har anledning til selv å utføre arbeid på anlegg med sitt
skipselektrikker sertifikat.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid og utstyr bestilt: Elaway 2024 (Sameiets partner)

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Inngikk i nytt kjøkken i 1996; Rør og avløp til dette ble utført av Bjørn Tveter, Årnes

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Kjøkken ble flyttet ut i åpen løsning ved stue.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målinger har gjort av sameiet i de nedre etasjer

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Soilrør skal oppgraderes

**Bygningssakkyndig**
Jonas Haugane

**Byggemåte**
KJEDEHUS

Utvendig:

Vinduer: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1976

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig,

og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Dører: Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2017

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Type: Terrasse
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av betong.
Størrelse: ca. 16 m².

TG2
Vinduer
Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Veggene er kledd med baderomspanel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje og uten synlige tegn til aktive lekkasjer eller omfattende skader på befaringsdagen.

Baderomspanelet har imidlertid passert halvparten av forventet brukstid. Tettesjikt og plateskjøter vil over tid kunne svekkes som følge av aldring, bevegelser i konstruksjonen og fuktbelastning. Risikoen for svikt i skjøter og gjennomføringer øker med alder.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og underliggende konstruksjoner er ikke kontrollert. Avvik kan derfor ikke utelukkes.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid settes tilstandsgrad 2. Det bør påregnes økt vedlikeholdsbehov og på sikt utskifting som del av normal teknisk oppgradering av våtrommet.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv
TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. - 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.

2. etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TGIU
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Type: Terrasse
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av betong.
Størrelse: ca. 16 m². Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Innbo og løsøre**
Platetopp, komfyr, Kjøleskap, Oppvaskmaskin følger. Vaskemaskin, lysekroner i gang og stue følger ikke.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektriske panelovner. Elektriske varmekabler på baderom.

**Informasjon om strømforbruk**
2025: Årlig strømforbruk: 6172 kWh | Strømkostnad forrige år: 10095 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei. Mulighet for å tegne 1.januar 2027.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 8 662,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag, forretningsførsel, vaktmestertjense, renovasjon, kommunale avgifter, generelt vedlikehold, fibernett, Telenor TV

**Kommunale avgifter**
Betales gjennom felleskostnadene.

**Velavgift**
Mulighet for å delta i Ljan Vel.

**Andre utgifter**
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 323 149,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 292 594,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Grunnpakke inkludert i felleskostnadene

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Herregårdsterrassen Sameie , orgnr. 971282215

**Om sameiet**
Sameiet består av 141 seksjoner.
Herregårdsterrassen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971282215, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

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

Sykkelparkering

Det er 3 rom for oppbevaring av sykler i sameiet, 2 i 4. etg i A-bygget og ett i den lille garasjen

Terrassefronter
På informasjonsmøtet ble det opplyst om at frontene i A skulle rehbabiliteres i 2024 og B i 2025.
I sommer hadde vi et veldig ustabilt vær med mye regn som gjorde at prosjektet tok lang tid. På regnsværsdager ble presenning satt opp der det skulle jobbes. Det skulle slipes, betongskader skullel repareres, og det skulle pusses, primes og males på terrasse frontene. Betongen måtte også få tid og tørke mellom pussing, priming og maling. Det ble dessverre oppdaget mere betongskader enn forventet, særlig under taket ved terrassedøren.
Styret er meget godt fornøyd med arbeidet som ble utført av Consolvo.

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

Vaktmesterleiligheten
Styret har igjennom 2024 hatt flere møter for å vurdere ulike entreprenører og eksperter på rømningsveier.
Vi sitter igjen med ulike estimater på oppussingen, men styret er ikke fornøyd med de ulike tilbudene som er kommet.
Saken er fremdeles under arbeid i 2025, og vil bli diskutert på ekstraordinært sameiemøte i 2025.

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

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

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

Dekkrom
Styret har hatt en betydelig opprydding i dekkbodene ved å blant annet få oversikt over hvilke personer som eier hvilke dekk. Dekk uten eier er ryddet bort og vi har sikret at samtlige har fått en plass som er dimensjonert for sine dekk.
Samtidig gikk vi over til elektroniske låser med chip, som sikrer en enklere tilgang til rommene.

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

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

Oppgarderingen fra Oslo Kommune - Vann og Avløp
Styret er ikke fornøyd med jobben med tilbakestillelse av plenen foran B samt noe jobb på baksiden av B. Entreprenøren Steg AS og Oslo Kommune – Vann og Avløp har lovet å rette dette opp våren 2025. Styret har fulgt dette tett opp for å sikre tilbakeføring av våre grøntarealer.

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

Rengjøring garasje
Garasjen ble feiet og vasket.

Tepperens
Alle tepper i korridorene ble renset

3-års befaring med Selvaag
Selvag har vært på 3-års befaring av garasjeanlegget og har utbedret belegg/puss fra vegg på ulike steder i garasjen.
Når det gjelder vannlekkasje i taket fra murer ved inngangsparti er det en pågående sak mellom styret og Selvaag. Styret mener dette er ren reklamasjonssak og det er Selvaag uenig i. Nytt møte blir avholdt i 1.kvartal 2025.

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

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

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

Hjemmeside
Sameiet har egen hjemmeside,

www.herregårdsterrassen.no
Her finnes oppdatert informasjon om hva som skjer og saker som berører Sameiets drift.

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført

2025 - Rehabilitering av terrassefronter i B: Styret har identifisert et
sterkt behov for å rehabilitere terrassefrontene på grunn av omfattende
betongskader, gjennomtrengning av armeringsjern, og behov for ny maling.
Dette er nødvendig vedlikehold. Arbeidet omfatter sliping av eksisterende
maling, reparasjon av betongskader og påføring av ny maling.

2024
Rehabilitering av fronter i A
Oppgraderte skilter på parkeringsplasser og fellesområder ute/inne
Utskifting av lås på 2 dekkrom
Montert kraftig vifte for utsuging av radon på utsiden av B (tverrveggen)
Ny adresse – Kruttverkveien 30A og Kruttverkveien 30B
Oppkobling til brannvesen i garasjen

2023
Nye varmekabler i i inngangspartiet i B
Heller under tak i inngangspartiet i B erstattet med rød stein lik den i A
Oppgradert gangveien bak B-blokka med gress og heller
Etablert 2 nye drensrør ned til kum for å bedre drenering ned mot baksiden av bygget (mellom A og B).
Det er montert grunnmurspapp og fylt drenerende masser inntil grunnmur/vegg ved inngangspartiet i B

2022
Brannsikting i garasje
Utskifting av ringetablåer
Utbedring og oppgradering av inngangsparti ved B
Utskifting av kunstige blomster/trær i bygget
Utskifting av lås på vaskeri og trimrom

2021
Ferdigplen og beplantning av blomster og trær
Kameraovervåking tatt i bruk
Fornyet avtale med GET/Telia som TV og brebåndsleverandør
Nye skilter med H-nummer på dør, postkasser og etasjeskilt
Rensing og oppgradering av ventilasjonsanlegget
Ferdigstillelse av betongrehabiliteringsprosjektet
Felling av trær og grener langs Ljanselven og bak lekeplass

2020
Oppgradering av lekeplassen
Betong-rehabilitering av underetasje
Nytt el-inntak/hovedtavle til bygget
Installert infrastruktur for EL-bil lading i garasje

2018
Rehabilitering resterende gavlvegger. Malingsfjerning og maling bakside av blokk Rehabilitering av gangbro.
Spyling av avløpsrør

2017
Bytte av punkterte vinduer i fellesområder

2016
Fornyet avtale med GET som TV-leverandør

2016
Rehabilitering av terrasser

2013
Fornying av bunnledningene i A og B og oppstikk til garasjen

2012
Spylt rør i hele bygget
Nytt dekke på tak.
Garasjen er feiet.

2011
Nytt dekke på øvre del av gangbro. Overgang fra fortau til vei er utjevnet.
Ny tørketrommel på vaskeriet.

2010
Ny heis i A er ferdigstilt
Beslag på terrassekantene der det manglet

2009
Ny heis i B er ferdigstilt.
Fasaden på hele huset og sidevegger er malt

2008
Skiftet 13 boddører i trappeganger.
Montert døråpner i alle korridor dører.
Montert nytte postkasseanlegg.
Garasjen ble feiet og vasket.
Ny vaskemaskin til vaskeriet.
Skiftet rekkverk utenfor B-inngang.

2007
Montert nødlys i alle korridorer og trappeganger
Montert rekkverk på gangbro i 11 etasje.
Lagt ny takpapp over deler av B-bygget
Kjøpt tredemølle til trimrommet.

2005
Lagt varmekabler på gangbro på de områdene som ikke hadde varmekabler fra før.
Montert strømsparende regulering av gangbroen.
Lagt nytt sklisikkert belegg på gangbroen.

2004
Kjøpt ny vaskemaskin til vaskeriet.
Fjernet fliser på gangbroen.
Spylt og rengjort samtlige avløpsrør.

Installert 2 nye elektronisk styrte avtrekksvifter i B
Støpt ny trapp med innlagt varmekabler og reparert skader i de øvrige trappene foran A-bygget.

Vedlikeholdsplan, forventet større vedlikehold fremover
2025
Pussing og maling av fronter på terrassene i B

2025/2026
Oppgardering av vaktmesterleilighet

2026/2027
Rørfornying/bytting av soilrør
Ubestemt
Oppgradering av uteområdet på baksiden av bygget, A og B

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 200 866,-pr. 10.11.2026

OPPLYSNINGER PER MARS 2026
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207530883
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restsaldo 543 731,71
Innfrielsesdato: 30.06.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207659673
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restsaldo 4 999 061,00
Innfrielsesdato: 30.11.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207891274
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restsaldo 10 334 928,25
Innfrielsesdato: 30.08.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Etter November 2026 er rentesats 6,95%

Fellesgjelden og felleskostnader kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 33 664,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets (2025) regnskap viser et overskudd på kr. 1 470 958,-

Budsjettet for inneværende år (2026) legger til grunn et overskudd på kr. 1 070 432,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgave.

**Dyrehold**
Dyret må holdes inne i leiligheten. Alle dyr (inklusiv katter) kan kun bevege seg på Sameiets område i bånd ute og inne i fellesarealet, og skal ikke luftes på lekeområdene. Eier må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller
eiendom. Kommer det inn skriftlige klager over at et dyr beveger seg inne på annen manns eiendom (eksempelvis terrasser) eller er til sjenanse med lukt, bråk og lignende, kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås.

**Sameiets forsikring**
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 2165964

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 12 807 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Adkomst**
Innkjøring fra Herregårdsveien. Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmeglere til annonsert visning.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen ligger i et svært attraktivt og barnevennlig boligområde på Ljan/Nordstrand. Området er ideelt for familier, med kort avstand til offentlig kommunikasjon, barnehager, skoler og nærbutikker. Sæter Torg, som byr på et variert servicetilbud, er også kun en kort tur unna. Eiendommen har gangavstand til Ljan barneskole og kort vei til Nordstrand ungdomsskole. Bredt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Fra boligen er det bare noen minutters gange til flere badeplasser langs fjorden. I tillegg er det kort vei til Ekebergsletta og Østmarka, som tilbyr flotte turområder som benyttes året rundt. Med medlemskap i Ljans Vel har man også tilgang til Ljansbadet.

I nærområdet finner man Joker, som har åpent på søndager, innen gangavstand. Dagligvarehandelen kan også gjøres på Kiwi ved Hauketo Rema 1000 på Sæter, samt Matkroken Ljabru. Sæterkrysset har et variert utvalg av butikker og tjenester, inkludert blomsterbutikk, apotek, tannleger, lege og flere koselige kafeer. For ytterligere servicetjenester ligger Holtet og Lambertseter Senter kun en kort kjøretur unna. Holtet har den populære delikatessebutikken Jacobs, Åpent Bakeri og flere spisesteder, mens Lambertseter Senter tilbyr et bredt utvalg butikker, spisesteder, Vinmonopol, bibliotek og Symra Kino.

Nærområdet byr på et rikt fritidstilbud for både store og små. Flere badestrender langs fjorden, som Nordstrand bad, Katten og Ulvøya, er lett tilgjengelige, og flotte turstier langs fjorden og i Østmarka gir muligheter for utendørsaktiviteter hele året. Hvervenbukta har en helårsåpen kafé, og Ljanselva Naturpark er et populært område for turer og rekreasjon, med direkte tilgang til marka. Om vinteren kan man gå på ski i Østmarka, mens sommeren byr på sykkelstier og turmuligheter.

For sportsinteresserte finnes flere tilbud, blant annet Nordstrand IF med håndballhall og fotballbane, Ljan tennis.

**Bebyggelse**
Hovedsaklig terrasseleiligheter i Kruttverkveien 30 A og B

**Offentlig kommunikasjon**
Bussforbindelse i Herregårdsveien og Ingiers vei. Tog L2 fra Ljan Stasjon.

**Skoler og barnehager**
Ljan Skole Barnehage. Ljan Menighets barnehage.
Herregårdsveien
Ljan Skole Grunntrinn.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligformål etter reguleringsplan S-1632.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan V020470, datert 02.04.1970. Reguleringsplanen V020670 (datert 02.06.1970) og S-1632 (datert 15.04.1970) tar for seg mindre deler av eiendommen regulert til offentlig kjørebane/veigrunn. Reguleringsplanen S-3986 (datert 18.06.2003) tar for seg de deler av eiendommen som reguleres til anlegg for lek og opphold, samt turvei/skiløype. Reguleringsplanen S-2864 (datert 14.05.1986) tar for seg deler av eiendommen regulert til bolig med tilhørende anlegg. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samt eksisterende grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, datert 23.09.2015.

Plan- og byggesaker i området |
Saksnr. 202551835) - Sloreåsen skianlegg
Det ble gitt rammetillatelse i juni 2025, hvor søknaden omfatter oppgradering av Sloreåsen slalåmbakke, i bydel Søndre Nordstrand. En eksisterende utedo og garasje rives og erstattes av en større garasjebygning med toalettanlegg. Det etableres et nytt snøproduksjonsanlegg med kjøletårn. Kjøletårnet plasseres sør for den nye garasjebygningen. I den øvre delen av anlegget, på østsiden, etableres det grussti som forbinder slalåmbakken med veien Sloreåsen. Den øvre delen av slalåmbakken utvides med 5 meter mot øst, gjennom etableringen av en støttemur og terrengendringer. Igangsettingstillatelse er gitt i september.

Saksnr. 202105602 (saken fortsetter i 2025/09061) - Kruttverkveien 5
Det ble gitt rammetillatelse i august 2022, hvor søknaden omfattet oppføring av enebolig. Brukstillatelse ble gitt desember 2024 med mindre gjenstående arbeid.

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter/ utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/ For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/194/672/51:
24.08.1973 - Dokumentnr: 15450 - Erklæring/avtale
PANTERETT TIL SAMEIET
SOM SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTER
FOR:NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER INNTIL 90% AV
FORSIKRINGSRÅDETS TAKST

01.09.2023 - Dokumentnr: 940658 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1973 - Dokumentnr: 15450 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1165/122080
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 141 SEKSJONER

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)  og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rådgivning kr. 3 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg rådgivning kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 140 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 15. november 2026

**Ansvarlig megler**
Kristoffer J. S. Johannessen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95127617

**Megler 2**
Hanne Larsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91376360

**Meglerforetaket**
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Kruttverkveien 30B

Nabolaget Ljan - vurdert av 153 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Hallagerbakken skole (1-7 kl.)** | 328 elever, 19 klasser | 14 min 0.9 km |
| **Ljan skole (1-7 kl.)** | 300 elever, 14 klasser | 13 min 1.1 km |
| **Nordstrand skole (1-7 kl.)** | 372 elever, 18 klasser | 6 min 2.6 km |
| **Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...** | 286 elever, 20 klasser | 6 min 2.5 km |
| **Hauketo skole (8-10 kl.)** | 326 elever, 30 klasser | 7 min 3.1 km |
| **Bjørnholt videregående skole** | 900 elever | 7 min 4.1 km |
| **Lambertseter videregående skol...** | 825 elever, 30 klasser | 12 min 6.2 km |

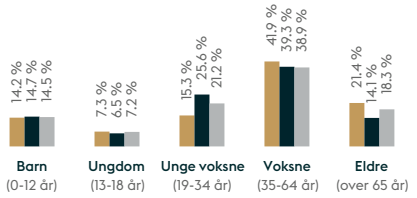
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Ingiers vei** | Linje 81, 81N, 550 | 11 min 0.9 km |
| **Ljan stasjon** | Linje L2 | 16 min 1.4 km |
| **Ljabru** | Linje 13, 19 | 4 min 2.4 km |
| **Mortensrud** | Linje 2, 3 | 8 min 4.2 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 15 min 8.5 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Store Ljan barnehage (1-5 år)** | 59 barn | 11 min 1 km |
| **Ljan Kirkes barnehage (1-5 år)** | 29 barn | 12 min 1 km |
| **Ljabru Gård Steinerbarnehage (...** | 66 barn | 18 min 1.3 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 93/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 86/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Hallager idrettsanlegg | 10 min |
| Hallagerbakken skole | 16 min |
| Fresh Fitness Hauketo | 18 min |
| Lia Trening | 27 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 93/100

**Gateparkering**
Lett 91/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100




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

# Tilstandsrapport

Kjedehus

Kruttverkveien 30B , 1168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 194, bnr. 672, snr. 51

**Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 109 m²**



**Befaringsdato:** 26.02.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1234 **Referansenummer:** SL3688

**Foretak:** HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

## Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

**Rapportansvarlig**

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no
970 23 636

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger i pusset og malt mur
- Flatt tak tekket med papp

Boligen er et kjedehus oppført i 1973 med et samlet bruksareal (BRA) på 113 m². Bygningen fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert tilstandsgrad 3 (TG3), men flere bygningsdeler er vurdert til TG2 grunnet alder og forventet restlevetid.

Vinduer fra byggeår har passert forventet brukstid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskifting. Terrasse var snødekt på befaringstidspunktet og er derfor ikke nærmere vurdert.

Badet i 2. etasje ble opplyst pusset opp i 2012. Overflater, flisarbeider og membranløsning har passert halvparten av forventet brukstid, og det er gitt TG2 på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktning. Det er ikke registrert tegn til aktive lekkasjer på befaringstidspunktet, men fremtidig vedlikehold og oppgradering må påregnes. Badet mangler tilluft, og det anbefales etablering av tilfredsstillende ventilering. Toalettrom mangler også tilluft.

Innvendige vann- og avløpsrør har i hovedsak passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men skjulte installasjoner kan ikke kontrolleres visuelt, og økt risiko for fremtidige lekkasjer må påregnes som følge av alder.

Varmtvannsbereder er fra 1992 og har overskredet normal brukstid. Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller forskriftsmessig el-tilkobling. Selv om tanken fungerer, anbefales oppgradering og etablering av tilfredsstillende sikring.

Det elektriske anlegget er kun forenklet kontrollert i henhold til forskriftens krav. Det ble ikke avdekket åpenbare feil ved visuell kontroll, men det anbefales generelt kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Det er registrert et forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet ved at rekkverk på terrasse/balkong er lavere enn dagens krav.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt, men med flere bygningsdeler hvor alder tilsier økt vedlikeholdsbehov og fremtidige oppgraderinger, særlig knyttet til våtrom, rørinstallasjoner, vinduer og varmtvannsbereder. Kjøper bør være forberedt på påregnelige vedlikeholds- og utskiftningskostnader i årene som kommer.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Kjedehus**

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

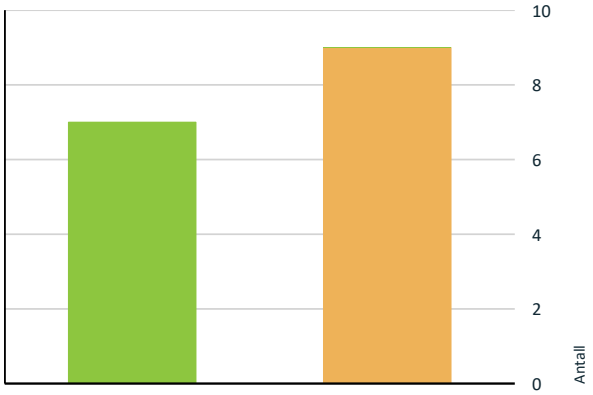
Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering og etablert i stuearealet, til fordel for etablering av et ekstra soverom. I den forbindelse er tidligere bod og vaskerom revet og arealet tatt i bruk som del av kjøkkenløsningen.

Endring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (kjøkken/oppholdsareal) er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

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

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er avvik:

Veggene er kledd med baderomspanel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje og uten synlige tegn til aktive lekkasjer eller omfattende skader på befaringsdagen.

Baderomspanelet har imidlertid passert halvparten av forventet brukstid. Tettesjikt og plateskjøter vil over tid kunne svekkes som følge av aldring, bevegelser i konstruksjonen og fuktbelastning. Risikoen for svikt i skjøter og gjennomføringer øker med alder.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og underliggende konstruksjoner er ikke kontrollert. Avvik kan derfor ikke utelukkes.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid settes tilstandsgrad 2. Det bør påregnes økt vedlikeholdsbehov og på sikt utskifting som del av normal teknisk oppgradering av våtrommet

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Sammendrag av boligens tilstand

- 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.

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

**Byggeår**
1973

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Tilbygg / modernisering**

Ombygging

Selger opplyser om:

1996: Selger flyttet kjøkkenet ut i stue
2012: Pusset opp badet i 2. etasje

Sameiet har utført følgende oppgradering av terrasser i 2018
•Fjernet blomsterkasser foran rekkverk
•Ny Membran, isolasjon under tremmer
•Nye tremmer og skillevegger
•Front/vindu vegg syd oppgradert isolert
•Ny terrasse dør

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1976

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2017

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Type: Terrasse
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av betong.
Størrelse: ca. 16 m²

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv: Fliser, vinyl og laminat
Vegger: Malt stire og tapet
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Panelovn
Varmekabel på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,56 meter i stuen

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er bygget i 2012. Det er kun fremlagt kvitteringer som dokumentasjon på arbeidene

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger: Baderomspanel
Himling: Sparklet og malte plater.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Veggene er kledd med baderomspanel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje og uten synlige tegn til aktive lekkasjer eller omfattende skader på befaringsdagen.

Baderomspanelet har imidlertid passert halvparten av forventet brukstid. Tettesjikt og plateskjøter vil over tid kunne svekkes som følge av aldring, bevegelser i konstruksjonen og fuktbelastning. Risikoen for svikt i skjøter og gjennomføringer øker med alder.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og underliggende konstruksjoner er ikke kontrollert. Avvik kan derfor ikke utelukkes.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid settes tilstandsgrad 2. Det bør påregnes økt vedlikeholdsbehov og på sikt utskifting som del av normal teknisk oppgradering av våtrommet

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2012
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- 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.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Opplegg for vaskemaskin

Det er funnet noe mindre svelleskader i bunn av dørene til servantskapet. Skadene er minimale og er etter en helhetsvurdering gitt TG1. Interessenter oppfordres til selv å vurdere behovet for utskifting.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via vifter i kjelleren
Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

# Tilstandsrapport

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med et greps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 1996
Produsent innredning: Hygea
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard under vask.
Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekk: til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med flislagt gulv og baderomspanel
Sanitær: Toalett og servant

Ventilasjon:
Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Ingen

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Alder: Hovedledningen og vannrør til WC er fra byggeår, men vannledeninger til kjøkkenet er fra 1996, og badet er fra 2012.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert i skapet til varmtvannsberederen og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Type ventilasjon: Natulig
Avtrekk: Fra kjøkken og våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato: 1992
Strømtilførsel: Stikkontakt
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør, men det er ingen lekkasjesikring for en eventuell lekkasje
Plassering: Innebygd i et skap i tilstøtende rom til kjøkkenet

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

# Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Nei**

**Arbeidene er opplyst å være utført før 1999 og det finnes ikke samsvarserklæring på arbeider før 1999.**

**Selger har utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget 26.02.2026, og det er avdekket mindre avvik. Det henvises til elsjekk datert 26/02.2026 for fullstendig oversikt.**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

9. 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**

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

11. 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?
**Nei**

**Generell kommentar**

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorisert elektrikker.

## 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

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

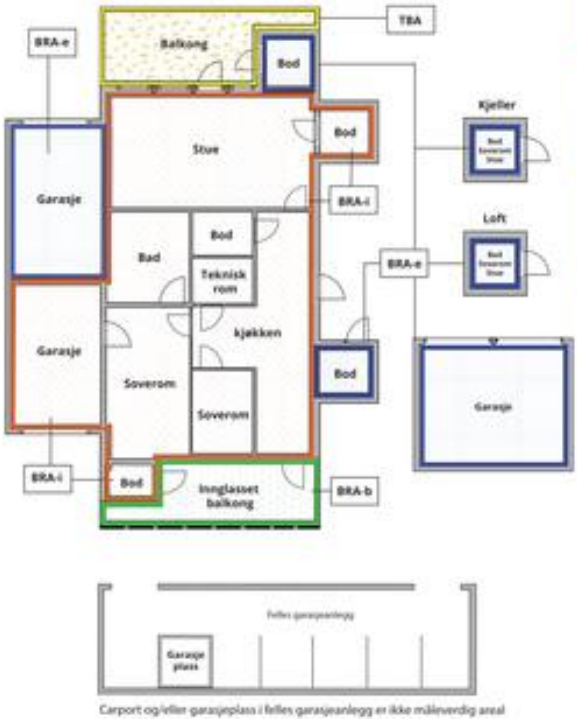
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kjedehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. etasje | 71 | | | 71 | 16 |
| 2. etasje | 38 | | | 38 | |
| 1. etasje | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **109** | **4** | | | **16** |
| **SUM BRA** | **113** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Stue, spisestue, kjøkken, to soverom | | |
| 2. etasje | Bad, toalettrom, entré, fire soverom | | |
| 1. etasje | | Bod | |

**Kommentar**

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 3,7 kvm. Boden er merket 430.
Leiligheten har garasjeplass 430 med eilbillader. P-plassen er målt til ca 11 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering og etablert i stuearealet, til fordel for etablering av et ekstra soverom. I den forbindelse er tidligere bod og vaskerom revet og arealet tatt i bruk som del av kjøkkenløsningen.

Endring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (kjøkken/oppholdsareal) er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.2.2026 | Jonas Haugane | Takstingeniør |
| | Knut Bruntangen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 194 | 672 | | 51 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Kruttverkveien 30B

**Hjemmelshaver**
Bruntangen Else Marie Folmo, Bruntangen Knut

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg forsikring | 3832518 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Plantegninger | 23.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.03.2026 | |
| 2 | 12.03.2026 | - Kontrollert terrasse etter at snøen smeltet<br>- Lagt til informasjon om oppgradering av terrasser i regi av styret. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

# Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Knut Bruntangen | 9578-5998-4-813463 | 2026-08-13 15:08:22 |
| Else-Marie F Bruntangen | 9578-5998-4-813247 | 2026-08-13 15:14:13 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
13. aug. 2026

Oppdragsnummer
44-0011/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Kruttverkveien 30B, 1168 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Nordstrand

**Selgere**
Else Marie Folmo Bruntangen, Knut Bruntangen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. juni 1981

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 5555
Forsikret i: Tryg forsikring

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** DG Bygg org 9895112463. Totalrenovert bad 06.12.2012

---

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** DG Bygg org 9895112463

---

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

---

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sameiet har oppgradert Terrasse med skillevegger ble oppgradert i 2016. Utført av Fokus Bygg

---

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sameiet utførte dreneringsarbeid på nordsiden av bygget

---

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Eier har anledning til selv å utføre arbeid på anlegg med sitt skipselektrikker sertifikat.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Arbeid og utstyr bestilt: Elaway 2024 (Sameiets partner)

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Inngikk i nytt kjøkken i 1996; Rør og avløp til dette ble utført av Bjørn Tveter, Årnes

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Kjøkken ble flyttet ut i åpen løsning ved stue.

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

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

Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Målinger har gjort av sameiet i de nedre etasjer

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Nei

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

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

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Ja

**Beskriv:** Soilrør skal oppgraderes

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 44-0011/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Else-Marie F Bruntangen** | **2026-08-13** | **Knut Bruntangen** | **2026-08-13** |

Identifikasjon

Else-Marie F Bruntangen

Identifikasjon

Knut Bruntangen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Kruttverkveien 30B, 1168 OSLO

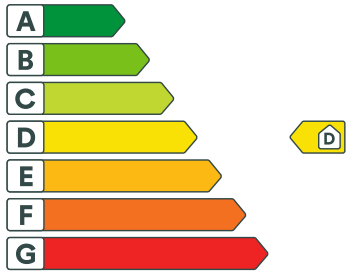
## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

enova

# Energiattest

| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Kruttverkveien 30B, 1168 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**05.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-256412** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**300605286** |
| Gårdsnummer<br>**194** | Bruksnummer<br>**672** |
| Seksjonsnummer<br>**51** | Bruksenhetsnummer<br>**H0208** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1975** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**115,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**115,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**158,22 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**158,22 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**18 196 kWh** |

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.




# Kruttverkveien 30B, 1168 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

## Velkommen til årsmøte i HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

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

**Dato for årsmøtet:**
9. april 2026 kl. 18:00, Ljan menighetshus.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensregler, pkt. 4 - Flaggregler
8. Endring av husordensregler, pkt. 7 - Sparkesykler
9. Endring av husordensregler, nytt punkt 15 - Gassbeholdere
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE**



OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5343
HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Mona Kvandahl er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2025 med kommentar.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-.

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

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 9

## Endring av husordensregler, nytt punkt 15 - Gassbeholdere

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Nytt punkt i husordensreglene**

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

Settes inn under punkt 14

Punkt 14.

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

**Punkt 15**

**Oppbevaring/lagring av gassbeholder**

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

**Valgkomiteen innstiller på følgende:**

A) Styreleder for to år: Toril Fjærvoll

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



Sak 7

## Endring av husordensregler, pkt. 4 - Flaggregler

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Endring av husordensregler**

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

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

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

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

**Flaggregler i sameiet**

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

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 8

## Endring av husordensregler, pkt. 7 - Sparkesykler

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Dagens regel:**

7 Lading av E-bil

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

**Erstattes med**

**7 Elektriske ladestasjoner og lading av batterier**

Det er forbudt å lade elbiler i vanlige stikkontakter .

## Styrets årsrapport

**Styrets arbeid**

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

**Nye lysstoffrør i A**

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

**Terrassefronter**

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

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

**Ny elektronisk vaskeritavle**

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

**Ny tørketrommel i vaskeriet**

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

**Rehabilitering av broen i 8 etg A**

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

**Vaktmesterleiligheten**

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

**Ny avtale på TV og brebånd**

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

**Vaktmester fra Toma**

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

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

**Frivillig arbeid**

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

**Radon**



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

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

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

### Roller og kandidater

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

- Toril Fjærvoll

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

- Bjørn Olsen
- Henning Fischer

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

- Ioana Marginean
- Nina Zelenkova

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

- Gro Gjermundsen
- Vegard Nilsen

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

**Rengjøring garasje**

Garasjen ble feiet og vasket i april.

**3-års befaring med Selvaag**

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

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

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

**Ny strømleverandør i sameiet**

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

**Norgespris på strøm**

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

**Bomberom**

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

**Dugnader**

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

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

**Beskjæring av trær**

Trærne foran A og B ble beskjært av Gartnerhagen AS.

**Terrasseposten**

Styret har i 2025 publisert 8 stk utgaver av Terrasseposten for å sikre god kommunikasjon ut til beboere. Terrasseposten kan leses på hjemmesidene våre i tillegg at den blir distribuert i alle postkasser i sameiet. I tillegg til dette har enkelte saker blitt varslet på VIBBO.

**Hjemmeside**

Sameiet har egen hjemmeside, www.herregårdsterrassen.no

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

**VIBBO**



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

**Sikkerhet på lekeplassen**

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

**Nye vinduer**

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

**Gravearbeid og strømutkobling**

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

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

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

**Møte med leverandører**

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

**Brannsikkerhet i leiligheter og fellesområder**

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

**Brannvarsling i garasje**

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

**Serviceavtale med Branntek AS**

Styret har inngått en serviceavtale med Branntek på følgende områder

- Brannalarmanlegg i garasjen

- Brannalarmanlegg tilknyttet heisen i A og B

- Nødlysene i fellesomtådene

**Vannlekkasjer**

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

**Oppgarderingen fra Oslo Kommune - Vann og Avløp**

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

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

**Styret**

Styret har kontor i 4. etg. i A-bygget med kontortid første tirsdag hver måned mellom

kl. 19.00 og kl.19.30. Styret har epost: styret.herregardsterrassen@boligsameie.net.

**Større vedlikehold og rehabilitering som er utført**

2025

Rehabilitering av fronter i B

Ny TV/Brebånd avtale Telenor

Ny strømleverandør Ishavskraft

Ny avtale brannsikkerhet i garasje – Branntek AS

Ny avtale Brannsikkerhet i leilgheter og fellesområde – Brannkontroll Norge AS

Lysstoffrør i korridorer i A byttet til LED

2024

Rehabilitering av fronter i A

Oppgraderte skilter på parkeringsplasser og fellesområder ute/inne

Utskifting av lås på 2 dekkrom

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

Ny adresse – Kruttverkveien 30A og Kruttverkveien 30B

Oppkobling til brannvesen i garasjen

2023

Nye varmekabler i i inngangspartiet i B

Heller under tak i inngangspartiet i B erstattet med rød stein lik den i A

Oppgradert gangveien bak B-blokka med gress og heller

Etablert 2 nye drensrør ned til kum for å bedre drenering ned mot baksiden av bygget (mellom A og B).

Det er montert grunnmurspapp og fylt drenerende masser inntil grunnmur/vegg ved inngangspartiet i B

2022

Brannsikting i garasje

Utskifting av ringetablåer

Utbedring og oppgradering av inngangsparti ved B

Utskifting av kunstige blomster/trær i bygget

Utskifting av lås på vaskeri og trimrom



2021

Ferdigplen og beplantning av blomster og trær

Kameraovervåking tatt i bruk

Fornyet avtale med GET/Telia som TV og brebåndsleverandør

Nye skilter med H-nummer på dør, postkasser og etasjeskilt

Rensing og oppgradering av ventilasjonsanlegget

Ferdigstillelse av betongrehabiliteringsprosjektet

Felling av trær og grener langs Ljanselven og bak lekeplass

2020

Oppgradering av lekeplassen

Betong-rehabilitering av underetasje

Nytt el-inntak/hovedtavle til bygget

Installert infrastruktur for EL-bil lading i garasje

2018

Rehabilitering resterende gavlvegger. Malingsfjerning og maling bakside av blokk Rehabilitering av gangbro. Spyling av avløpsrør

2017

Bytte av punkterte vinduer i fellesområder

2016

Fornyet avtale med GET som TV-leverandør

2016

Rehabilitering av terrasser

2013

Fornying av bunnledningene i A og B og oppstikk til garasjen

2012

Spylt rør i hele bygget

Nytt dekke på tak.

Garasjen er feiet.

2011

Nytt dekke på øvre del av gangbro. Overgang fra fortau til vei er utjevnet.

Ny tørketrommel på vaskeriet.

2010

Ny heis i A er ferdigstilt

Beslag på terrassekantene der det manglet

2009

Ny heis i B er ferdigstilt.

Fasaden på hele huset og sidevegger er malt

2008

Skiftet 13 boddører i trappeganger.

Montert døråpner i alle korridor dører.

Montert nytte postkasseanlegg.

Garasjen ble feiet og vasket.

Ny vaskemaskin til vaskeriet.

Skiftet rekkverk utenfor B-inngang.

2007

Montert nødlys i alle korridorer og trappeganger

Montert rekkverk på gangbro i 11 etasje.

Lagt ny takpapp over deler av B-bygget

Kjøpt tredemølle til trimrommet.

2005

Lagt varmekabler på gangbro på de områdene som ikke hadde varmekabler fra før.

Montert strømsparende regulering av gangbroen.

Lagt nytt sklisikkert belegg på gangbroen.

2004

Kjøpt ny vaskemaskin til vaskeriet.

Fjernet fliser på gangbroen.

Spylt og rengjort samtlige avløpsrør.

Installert 2 nye elektronisk styrte avtrekksvifter i B

Støpt ny trapp med innlagt varmekabler og reparert skader i de øvrige trappene foran A-bygget.

**Vedlikeholdsplan, forventet større vedlikehold fremover**

2026

Tilstandsrapport på rørene i sameiet

Ubestemt

Oppgardering av vaktmesterleilighet

2026/2027

Rørfornying/bytting av soilrør



2027/2028

Oppgradering av uteområdet på baksiden av bygget, A og B

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4PUIN-KICLP-WB2ET-57FSZ-BMWY6-3DSZ6

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





## ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

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

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

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

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE
## ORG.NR. 971282215, KLIENTNR. 5343

### BALANSE

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

Oslo, 06. mars 2026
Styret i Herregårdsterrassen Sameie

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

Henning Fischer/s/ Jannike Wahlberg Kaarby/s/



## HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE
## ORG.NR. 971282215, KLIENTNR. 5343

### RESULTATREGNSKAP

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

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.
**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.
**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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



**NOTE 3**
**VASKERI**

| | |
|---|---|
| Inntekter | 24 700 |
| **SUM VASKERI** | **24 700** |

**NOTE 4**
**ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE 5**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE 6**
**STYREHONORAR**

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

**NOTE 7**
**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-30 373** |

**NOTE 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE 16**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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



**NOTE 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE 10**
**ENERGI**

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

**NOTE 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 12**
**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE 13**
**FINANSKOSTNADER**

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

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
**Selskapsnummer:** 5343 **Selskapsnavn:** HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

_____ _____



**NOTE 17**
**GJELDSBREVLÅN**

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

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

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

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

✓ **Vedtatt.**

## 7. Endring av husordensregler, pkt. 4 - Flaggregler

**Endring av husordensregler**

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

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

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

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

**Flaggregler i sameiet**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

## 8. Endring av husordensregler, pkt. 7 - Sparkesykler



# Protokoll til årsmøte 2026 for HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 971282215
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Ljan menighetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styret foreslår Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Mona Kvandahl er valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak:**
Ronny Donberg er valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 10. Valg av tillitsvalgte

**Valgkomiteen innstiller på følgende:**

A) Styreleder for to år: Toril Fjærvoll

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

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

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

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

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Toril Fjærvoll

Følgende stilte til valg:
Toril Fjærvoll

**Styremedlemmer (2 år)**
Følgende ble valgt:
Henning Fischer
Bjørn Olsen

Følgende stilte til valg:
Henning Fischer
Bjørn Olsen

**Varamedlemmer (1 år)**
Følgende ble valgt:
Ioana Marginean
Nina Zelenkova

Følgende stilte til valg:
Ioana Marginean
Nina Zelenkova

**Valgkomite` (1 år)**
Følgende ble valgt:
Gro Gjermundsen
Vegard Nilsen

Følgende stilte til valg:
Gro Gjermundsen
Vegard Nilsen



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

**Dagens regel:**

7 Lading av E-bil

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

**Erstattes med**

**7 Elektriske ladestasjoner og lading av batterier**

Det er forbudt å lade elbiler i vanlige stikkontakter .

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

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

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

## 9. Endring av husordensregler, nytt punkt 15 - Gassbeholdere

**Nytt punkt i husordensreglene**

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

Settes inn under punkt 14

Punkt 14.

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

**Punkt 15**

**Oppbevaring/lagring av gassbeholder**

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar nytt pkt. 15 vedrørende oppbevaring/lagring av gassbeholder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Kristoffer Johannessen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: k.johannessen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0011/26 . Vår ref.: 5343-1-051 Dato: 26.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Herregårdsterrassen Sameie |
| Organisasjonsnr: | 971282215 |
| Seksjonseier: | Bruntangen, Knut |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 051 |
| Adresse: | Kruttverkveien 30 B, 1168 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 51 |
| Gnr. | 194 |
| Bnr. | 672 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207530883 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,45% |
| Restsaldo | 436 030,71 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2026 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

Ingen gjeldende avtaler om avdragsfrihet

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207659673 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,45% |
| Restsaldo | 4 976 261,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2037 |
| Type rente: | Flytende rente |

Terminer i året: 12
Ingen gjeldende avtaler om avdragsfrihet

**Bank:** **OBOS-banken AS**
Lånenr.: 98207891274
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restsaldo 10 317 965,25
Innfrielsesdato: 30.08.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Ingen gjeldende avtaler om avdragsfrihet

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 569,67,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820789127; Adm. lån 2 - Akonto renter | 872,11 | |
| Lån nr: 9820789127; Adm. lån 2 - Akonto avdrag | 212,44 | |
| Lån nr: 9820753088; Adm. lån 1 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 9820753088; Adm. lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Felleskostnader | 7 123,12 | |
| TV/Internett | 362,00 | 351,00 fra 01.03.2026<br>449,00 fra 01.04.2026 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter: 1 397,-
Fradragsberettigede kostnader: 14 097,-
Annen formue: 33 664,-
Gjeld: 205 566,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

**Bank:** **OBOS-banken AS**
Lånenummer: 98207530883
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
Ingen gjeldende avtaler om avdragsfrihet

**Bank:** **OBOS-banken AS**
Lånenummer: 98207659673
Restsaldo: 47 556,97
Kapitalkostnader: 480,09
Ingen gjeldende avtaler om avdragsfrihet

**Bank:** **OBOS-banken AS**
Lånenummer: 98207891274
Restsaldo: 157 330,28
Kapitalkostnader: 1 000,61
Ingen gjeldende avtaler om avdragsfrihet

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 204 887,25,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og

avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

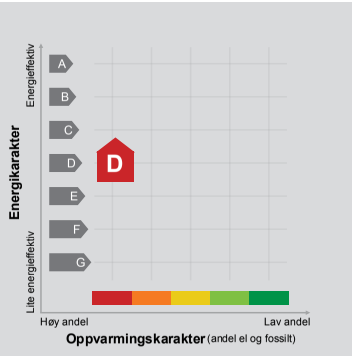
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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



# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester HERREGÅRDSTERRASSEN SAMEIE |
| Antall registrerte enheter | 18 |
| Postnummer | 1168 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 194 |
| Bruksnummer | 672 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80712987 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-228944 |
| Dato | 13.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1972 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 116 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

| TEK standard | |
|---|---|
| **Energivurdering** | |
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 10 m² |
| Areal tak | 12 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 15 m² |
| Oppvarmet BRA | 116 m² |
| Totalt BRA | 116 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 291 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,46 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,58 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 2,26 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 12,8 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,12 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 204,2 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 2,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,21 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 89 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

| **Driftstider, antall timer i døgn med drift** | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,87 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (18)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Kruttverkveien 30B | 300605286 | H0202 | 45 | 0 | |
| Kruttverkveien 30B | 300605286 | H0203 | 46 | 0 | |
| Kruttverkveien 30B | 300605286 | H0204 | 47 | 0 | |
| Kruttverkveien 30B | 300605286 | H0205 | 48 | 0 | |
| Kruttverkveien 30B | 300605286 | H0206 | 49 | 0 | |
| Kruttverkveien 30B | 300605286 | H0207 | 50 | 0 | |
| Kruttverkveien 30B | 300605286 | H0208 | 51 | 0 | |
| Kruttverkveien 30B | 300605286 | H0209 | 52 | 0 | |
| Kruttverkveien 30B | 300605286 | H0210 | 53 | 0 | |
| Kruttverkveien 30B | 300605286 | H0211 | 54 | 0 | |
| Kruttverkveien 30A | 80712987 | H0304 | 75 | 0 | |
| Kruttverkveien 30A | 80712987 | H0305 | 76 | 0 | |
| Kruttverkveien 30A | 80712987 | H0306 | 77 | 0 | |
| Kruttverkveien 30A | 80712987 | H0307 | 78 | 0 | |
| Kruttverkveien 30A | 80712987 | H0308 | 79 | 0 | |
| Kruttverkveien 30A | 80712987 | H0309 | 80 | 0 | |
| Kruttverkveien 30A | 80712987 | H0310 | 81 | 0 | |
| Kruttverkveien 30A | 80712987 | H0311 | 82 | 0 | |

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

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |

| | |
|---|---|
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 142,8 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 17 730 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 152,85 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 13 523 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 152,85 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 17 730 kWh/år |

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 17 730 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 17 730 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |

| | |
|---|---|
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 8.7.2020 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 76,7 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 7,4 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |

# HUSORDENSREGLER
## for Herregårdsterrassen Sameie
## org. nr. 971 282 215

Revidert og vedtatt 14.03.2019 i ekstraordinært årsmøte

Endret på ordinært årsmøte 8.05.2019

Endret på ordinært årsmøte 14.04.2021

Endret på ordinært årsmøte 04.04.2024

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

**1. Brudd på sameiets ordensregler.**

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

**2. Bruk av eiendommen**

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

**3. Nattero og helligdagsfred**

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

**4. Terrassene**

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

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

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



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

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

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

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

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

**5. Søppelhåndtering**

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

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

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

**6. Bruk av fellesarealene**

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

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

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

Fotballsparking skal ikke foregå i nærheten av bygget.

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

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

**7. Lading av E-bil**

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

**8. Bruk av parkeringsplasser**

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

**9. Montering av markiser og skilt m.m.**

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

Det er ikke tillatt med varmepumpe i sameiet.

**10. Postkasser og ringetablå**

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

2.) Styret sender bestilling for alle skilter.

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

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

**11. Årlig vedlikeholdskontroll**

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

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

**12. Melding av skade**

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

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



**13. Betingelse for dyrehold**

Dyret må holdes inne i leiligheten.

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

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

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

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

**14. Forbud mot åpen ild og røyking**

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

**FORSIKRINGSVEDTEKTER FOR SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 8 A & B**

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

Sameiets fellesforsikring skal minst dekke følgende områder:

a) Bygningsmassen
b) Yrkesskadeforsikring for vaktmester
c) Arbeidsmaskinforsikring

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

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

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

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

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

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



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

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

## SKILT TIL LEILIGHETSDØR, RINGETABLÅ OG POSTKASSE

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

Tekst til skiltet på postkassen (BRUK STORE BOKSTAVER)

Leil.: .....

Navn: .....

.....

Tekst til ringetablåene på inngangsdørene (BRUK STORE BOKSTAVER):

Leil.: .....

Navn: .....

.....

Tekst til leilighetsdør (BRUK STORE BOKSTAVER):

Leil.: .....

Navn: .....

.....

Slippen sendes/leveres til styret.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene, jfr. Dog med de begrensninger som følger av bestemmelsen om godkjennelse av sameiere pkt. 2 og om garasjeplasser og parkering pkt 4.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i pkt. 5. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

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

### 2-2 Godkjenning av ny eier

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

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

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







# V E D T E K T E R

**for**
**Herregårdsterrassen Sameie, org. nr. 971 282 215**

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

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

### 1-2 Formål

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

### 1-3 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 141 boligseksjoner på eiendommen gnr.194, bnr.672 i Oslo kommune.

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

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

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

### 1-4 Sameiebrøk

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

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

Styret kan i ordensreglene gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning på utomhusarealer.

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

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

**3-2 Ordensregler og dyrehold**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Eier er ansvarlig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom.

## 4. Sameiets parkeringsplasser

**4-1 Parkering**
Hver leilighet disponerer én garasjeplass i garasjeanlegget som tilleggsdel til sin seksjon i henhold til oppdelingsbegjæring av 24. august 1973.
Garasjeplassene kan ikke selges. Garasjeplassene kan leies ut til andre beboere i sameiet. Leieforholdet er personlig og kan ved eierskifte ikke overdras til andre enn ny eier av seksjonen. Sameierne bør benytte garasjeplassen og ikke parkere utenfor huset.
Gjesteparkeringsplassene er avsatt kun for gjester.
Parkering på snuplassen / rundkjøringen er forbudt ihht. veitrafikkloven.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten, herunder kjellerbod og parkeringsplass, og utomhusarealer seksjoner har til eksklusiv bruk i henhold til 3-1 (2).





**2-3 Godkjenning av leier**
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

**3-1 Rett til bruk**
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:
Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis-legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, inn-glassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Seksjonseier har ikke rett til å installere elektrisk vifte på kjøkken og bad ettersom hver seksjon plikter å tilknytte seg sentralventilasjon. Det er ikke tillatt å installere varmepumpe i sameiet.

Endring av utomhusplanen som anleggelse og utvidelse av plattinger, oppføring av boder, legging av heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

**5-3 Sameiets plikt til å utarbeide en vedlikeholdsplan**
Sameiet er pliktig til å utarbeide en samlet plan for utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning herunder skillevegger, endring av utvendig fasade, farger o. lignende. Det skal utarbeide en samlet plan for den enkelte bygning som skal godkjennes av styret. Den sameier som ønsker utskifting før den vedtatte planen tilsier det, må selv dekke kostnadene ved utbytting.

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

## 7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år, dog slik at 2 av medlemmene skiftes ut annethvert år.
Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
Varamedlemmene velges for ett år av gangen.
Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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





## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

**6-1 Felleskostnader**
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**6-5 Administrasjonsavtale – Innfrielse av andel fellesgjeld**
Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

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

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

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.





## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

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

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.





(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

**12-2 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**12-3 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.





## 10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

**10-1 Forretningsfører**
Sameiet kan med vanlig flertall vedta å ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

**10-2 Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

**10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

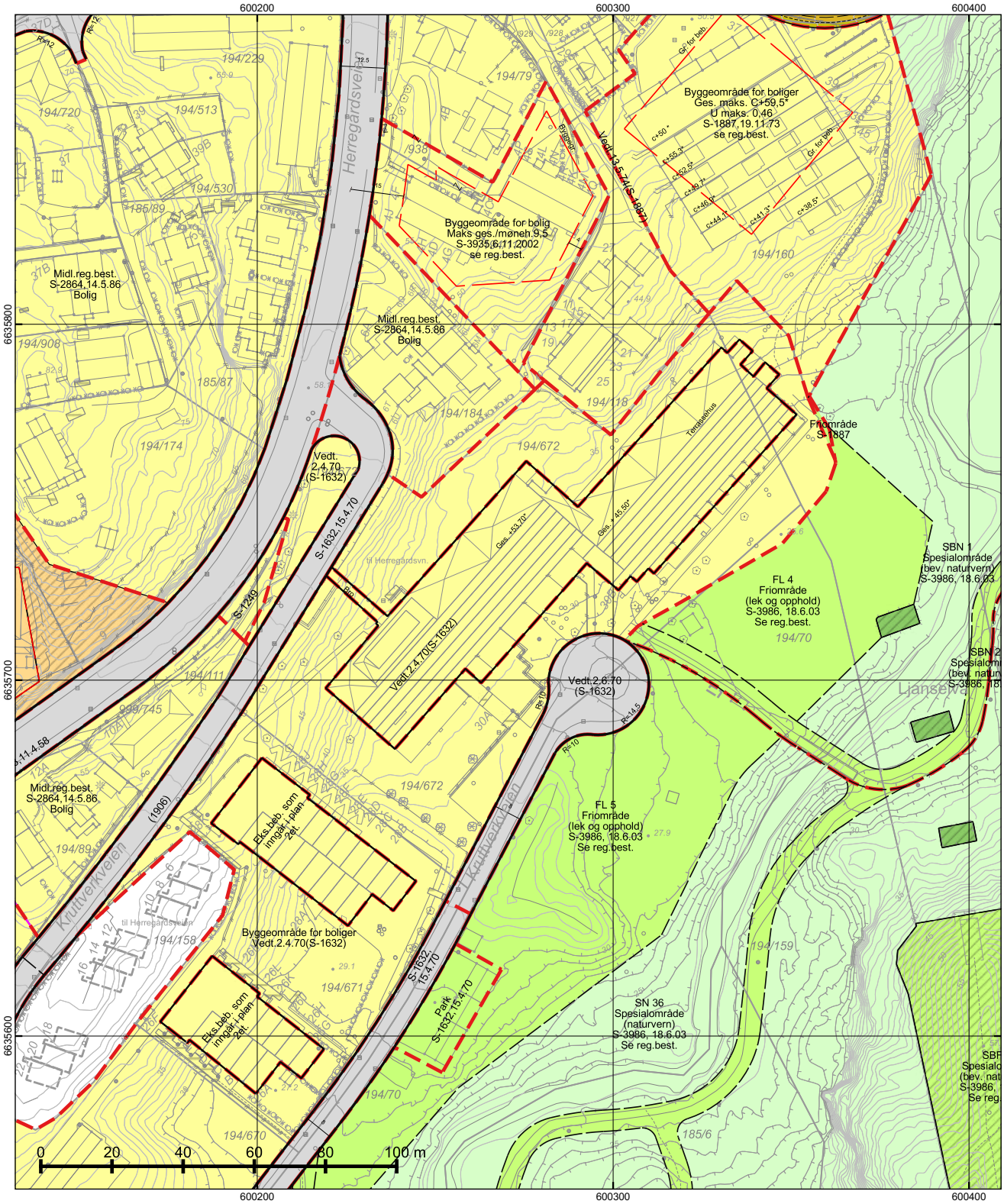
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11. Annet
(1) Det er tillatt med kameraovervåking på utsatte steder i bygget.

## 12. Diverse opplysninger

**12-1 Definisjoner**
I disse vedtektene menes med

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




*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

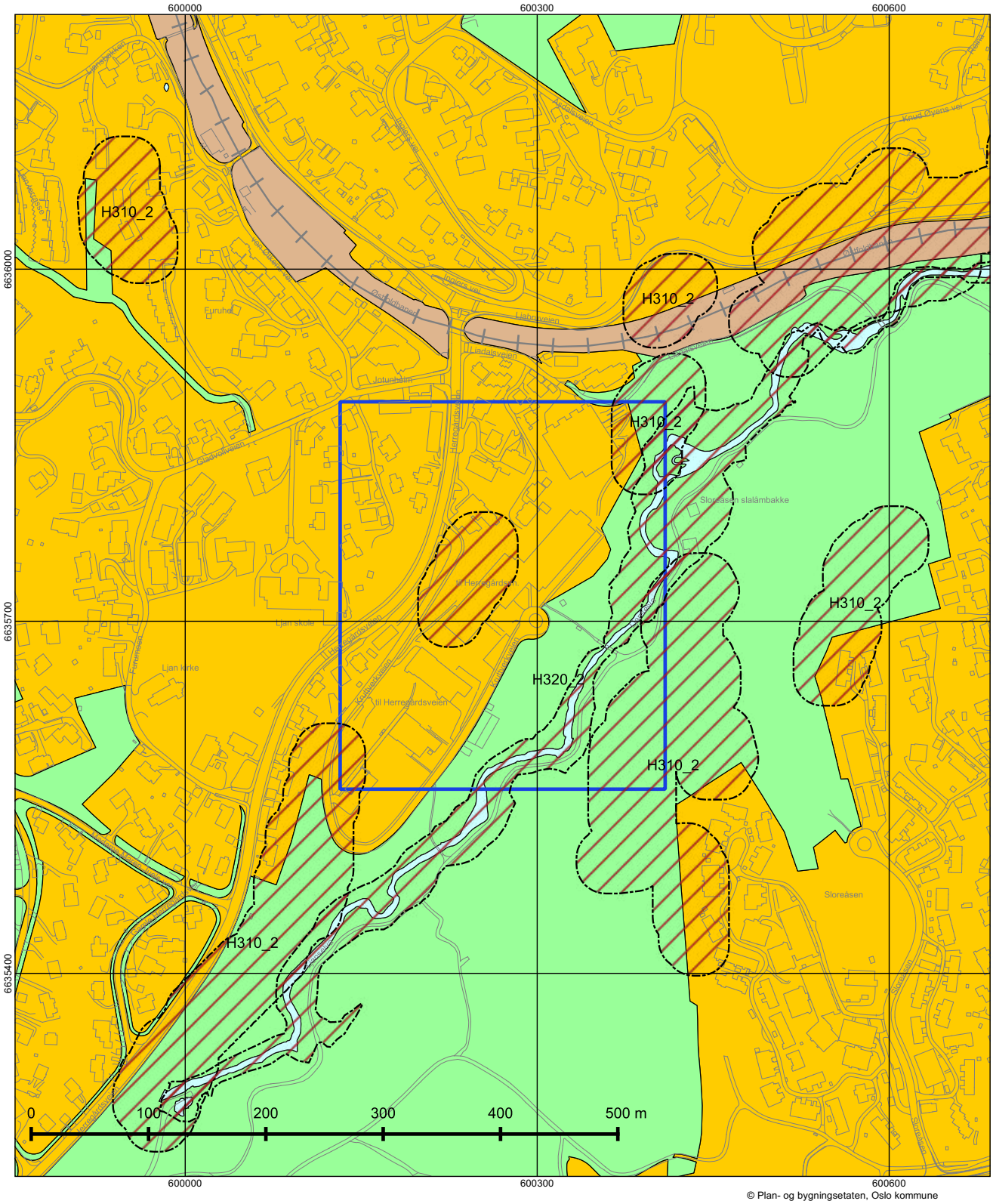
PlottID/Best.nr: 153732/ 86527560
Deres ref.:
Adresse: Kruttverkveien 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 194/672

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153732/86527560
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristoffer Johannessen
KRUTTVERKVEIEN 30B

Dato: 26.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527560
9019462

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.194 BNR. 672

Vi viser til bestilling av 20260226 for KRUTTVERKVEIEN 30B.

**GNR. 194 BNR. 672**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.11.1968.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**12807 m²**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

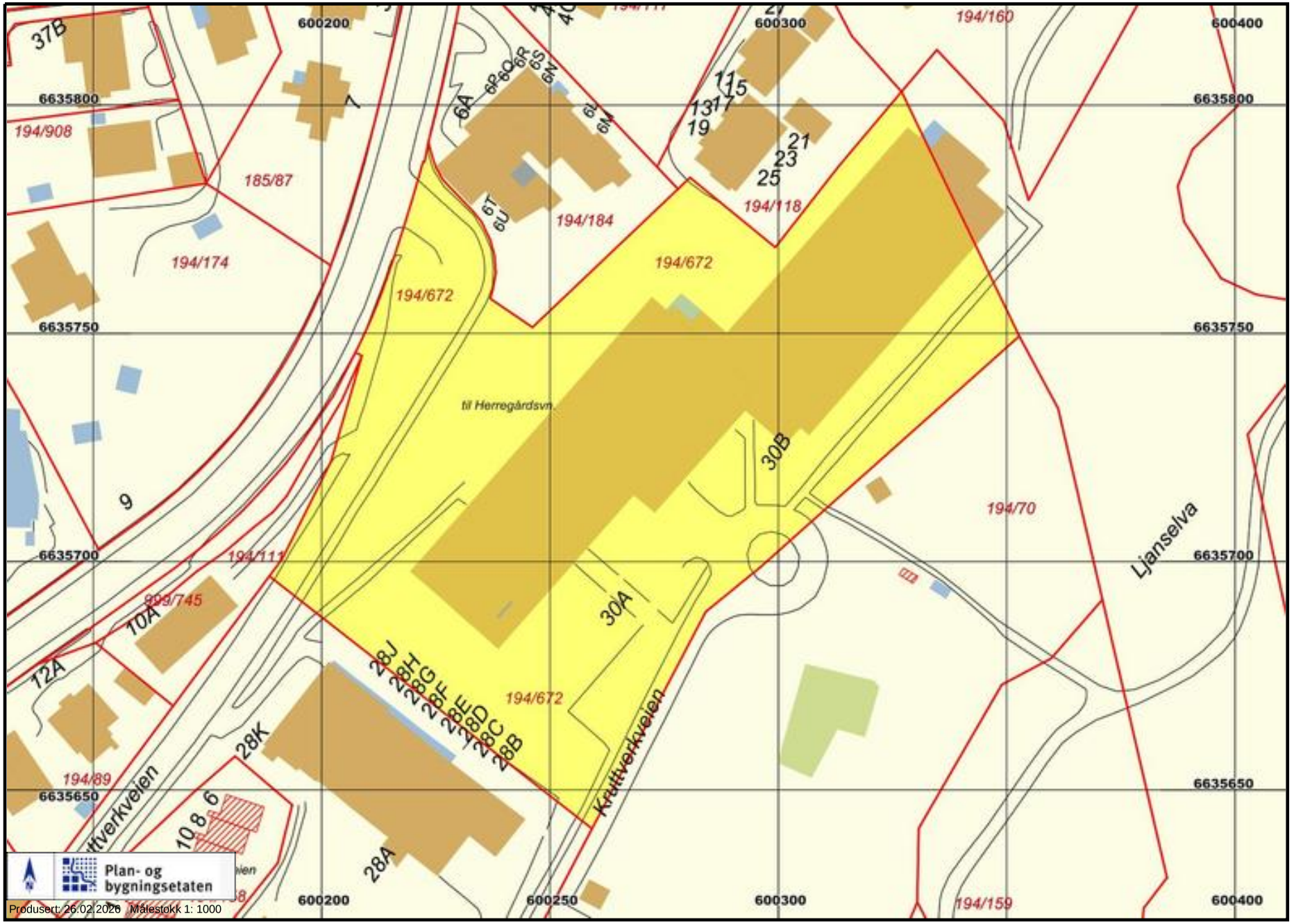
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600200
600300
600400
6635800
6635750
6635700
6635650
194/908
185/87
194/174
194/672
194/184
194/118
194/160
194/111
194/89
194/745
194/70
194/159
til Herregårdsvn.
Ljanselva
Krutttverkveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 26.02.2026 Målestokk 1: 1000

## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

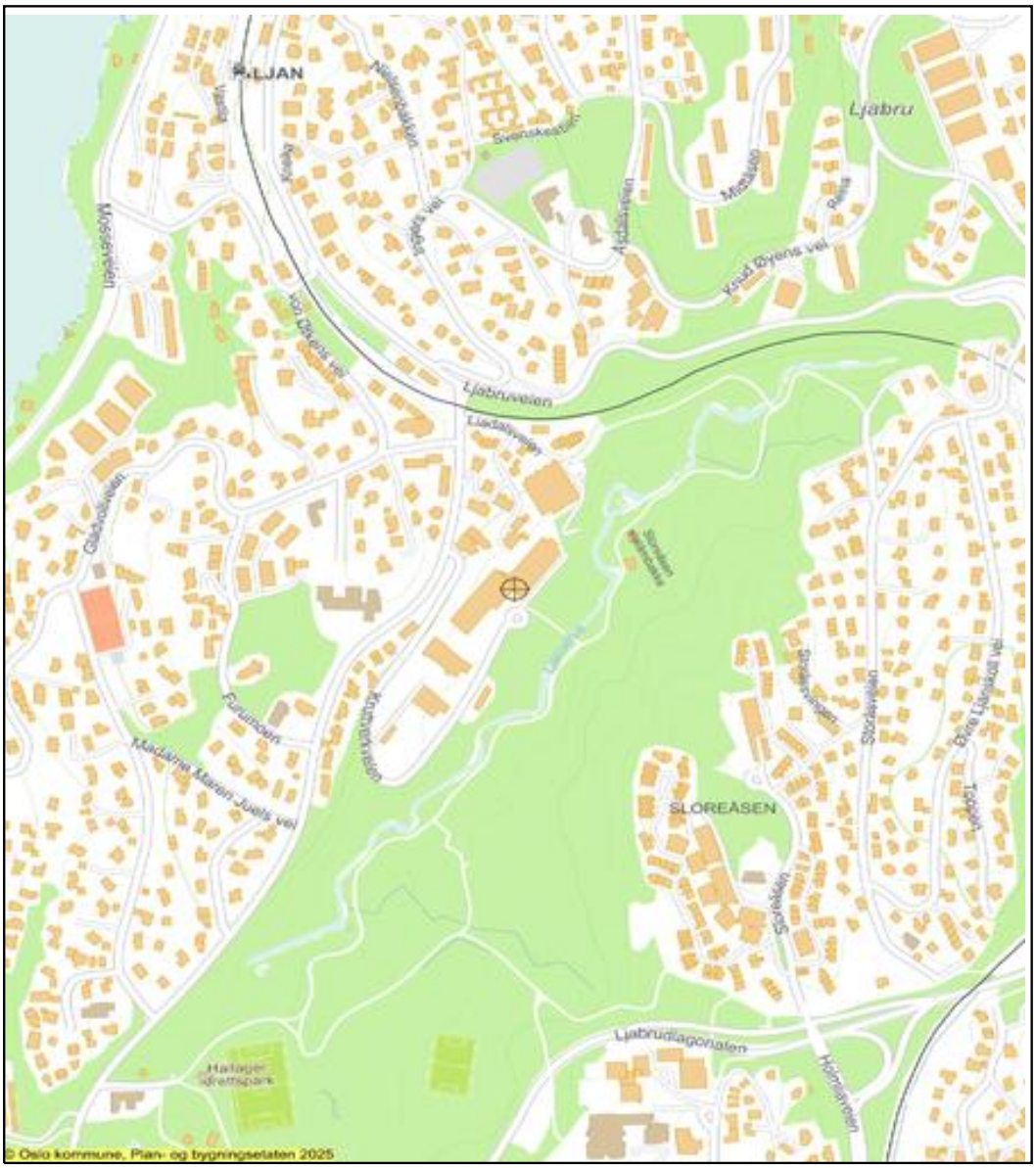
# Oversiktskart

Adr.: Kruttverkveien 30 B

Gnr bnr : 194 / 672

Bydel : NORDSTRAND

Skolekrets (2020/2021): Ljan




Dato: 26.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

# V020470

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

V020470 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 02.04.1970
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Vedtaksdokumenter:** 197002559
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-1632

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-3986

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LJANSELVDALEN VERNEOMRÅDE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Friområder – park
Område FP2
Det kan tillates oppført bebyggelse for bevertning, service for turfolk og lignende innenfor området. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 $m^2$. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.
Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 7. Friområder – park
Område FP7
Det kan tillates oppført bebyggelse som har historisk tilknytning til området. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 $m^2$. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.
Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 8. Friområder – turveg
Område FT1-12
Nye turveger skal anlegges med maksimal bredde 2,5 m, og være best mulig tilpasset terrenget.
Turveg FT2 er atkomst til Skullerud vannrenseanlegg, og nødvendig kjøring tillates.
På turveg FT10 tillates opprettholdt kjøreatkomst til eksisterende bebyggelse på Engersbråten over felles avkjørsel FeA1.
Det tillates lyssetting langs turvegene.

§ 9. Friområder – idrettsanlegg
Område FI1-7
I område FI1-6 tillates markanlegg for idrett. Innenfor område FI1-3 skal naturlig terreng og vegetasjon bevares mest mulig.
I område FI7 tillates oppført bebyggelse og anlegg som har naturlig tilknytning til slalåmbakken. For ny bebyggelse tillates samlet maks. T-BRA = 150 $m^2$. Bebyggelsen kan oppføres med maks. gesimshøyde 4 m og med maks. mønehøyde 6 m.
Alle nybygg eller endringer av eksisterende bygg skal være forelagt Friluftsetaten til uttalelse før rammetillatelse gis.

§ 10. Friområder - lek og opphold
Område FL1-5
I områdene FL1-2 og FL4-5 tillates oppsatt lekeapparater og lignende i regi av Friluftsetaten.
I område FL3 kan hus og lekeapparater for barnepark oppsettes.

§ 11. Friområder – utfartsparkering
Område FU1-2
Det tillates opparbeidet inntil 200 parkeringsplasser i område FU1, og inntil 120 parkeringsplasser i område FU2.

§ 12. Spesialområder – naturvern
Område SN1-42
All oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg er forbudt.
Hogst og vesentlige terrenginngrep er forbudt, så som fjerning av kantsonevegetasjon. Det er i disse områdene ikke tillatt å fjerne død ved.

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

§ 13. Fellesområder – felles avkjørsel

Område FeA1

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

§ 14. Fellesområder - felles lekeareal

FeL1-3

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

Oslo

# V020670

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

V020670 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 02.06.1970
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Vedtaksdokumenter:** 197002521
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-1632

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

**Vedtaksdato:** 14.05.1986
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 198603663
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:** For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
**Knytning(er) mot andre planer:** V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

# S-1632

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

S-1632 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 15.04.1970
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197001169
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** V020670, V020470

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

**GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER**

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten** Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XIII * 11 50 60

SO/GS

**KOPI**

Oslo, den 27.1.1982

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.: 69/3123

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 22.12.1981

Bygningens art: Terrasseblokk A,B,C

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

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

Ansvarshavende: E. Larsen, Kirkeveien 15, 1480 Slattum

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

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

For bygningssjefen

Sveinn Oddby

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

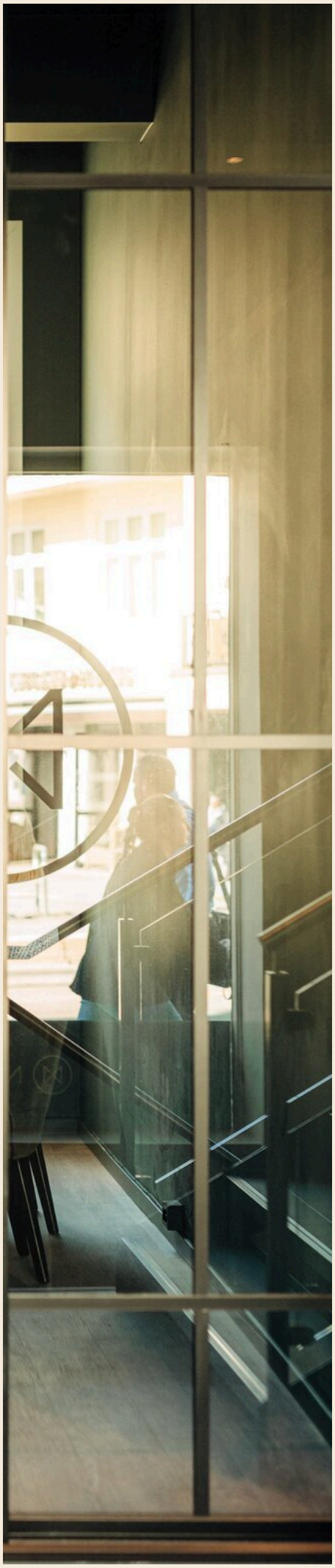
NJ. C.I.S. 4003. ANBYGGS. 2514/74. —

Velkommen til

# Nordvik Nordstrand

Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand er bydeler vi kjenner godt, og der vi kombinerer god lokalkunnskap med solid erfaring. Vi er for deg som setter kvalitet og faglig tyngde høyt når du skal selge bolig. Hos oss møter du en megler som tar ansvar, jobber for å oppnå et godt resultat på dine vegne og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
**902 90 092**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# Budskjema

**Oppdragsnummer:** 44-0011/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

**Adresse:** Kruttverkveien 30B, 1168 OSLO

**Matrikkel:** Gnr 194, bnr 672, snr 51 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

## Bud

**Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:**

**Bud kr:** _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

**Budet er bindende til og med:** Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

**Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:** 15.11.2026

## Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

## Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

**Låneinstitusjon:** _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

**Til sammen kr:** _____

**Egenkapitalen består av:** ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

## Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

### Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

### Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**Meglerforetak:** Nordvik Nordstrand **Saksbehandler:** Kristoffer J. S. Johannessen **Telefon:** 951 27 617 **E-post:** k.johannessen@nordvikbolig.no

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Kristoffer J. S. Johannessen**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617





**Hanne Larsen**
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Nordstrand
hanne.larsen@nordvikbolig.no
913 76 360


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: