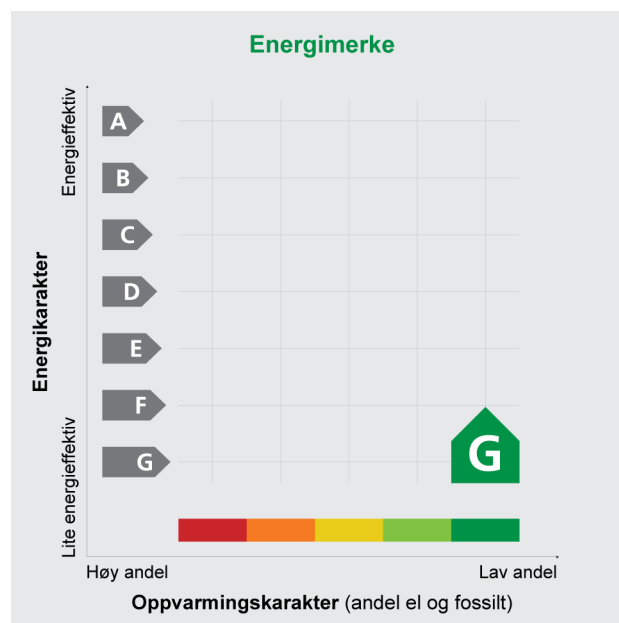


# ENERGIATTEST

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Adresse               | Herregårdsveien 1 |
| Postnr                | 1168              |
| Sted                  | OSLO              |
| Andels-/leilighetsnr. | /                 |
| Gnr.                  | 194               |
| Bnr.                  | 229               |
| Seksjonsnr.           | 15                |
| Festenr.              |                   |
| Bygn. nr.             | 80454015          |
| Bolignr.              | L0101             |
| Merkenr.              | A2020-1160582     |
| Dato                  | 04.08.2020        |

Innmeldt av Lasse Knutssønn Vigerust



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Utskifting av brenner på kjelanlegg

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1952

**Bygningsmateriale:** Mur/tegl

**BRA:** 50

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Bioenergi

**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

**Detaljering varmesystem:** Bio kjel

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Herregårdsveien 1

Postnr/Sted: 1168 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: L0101

Dato: 04.08.2020 23:02:42

Energimerkenummer: A2020-1160582

Ansvarlig for energiattesten: Lasse Knutssønn Vigerust

Energimerking er utført av: Lasse Knutssønn Vigerust

Gnr: 194

Bnr: 229

Seksjonsnr: 15

Festenr:

Bygnnr: 80454015

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

**Tiltak 8: 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 varmeanlegg****Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

**Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Tiltak 13: Utskifting av brenner på kjelanlegg**

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

**Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2:           Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3:           Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4:           Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5:           Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6:           Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7:           Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8:           Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9:           Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Herregårdsveien 1, 1168 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 194, bnr. 229, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 21155-1645

Referansenummer: HJ7182

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



# 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Eierleilighet i loftsetasje i lavblokk. Leiligheten har jevnlig oppgraderte overflater, oppusset bad med eldre støpejernsluk, romslig kjøkkeninnredning. Eldre tekniske rør-anlegg. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger i mur/betong med pusset utvendig overflate. Bærende konstruksjoner i betong, fundamentert på faste masser. Saltakskonstruksjon med tresperrer, tekket med takstein. Utvendig vedlikehold er sameiets ansvar.

Velux takvinduer i kjøkkenet og innredet rom.

Glasset i Veluxvindu i innredet rom ble skiftet i 2019 og hele Veluxvinduet på kjøkkenet ble skiftet i 2016.

Veluxvindu i innredet rom har innvendig blendingsgardin.

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Fransk tofløyet balkongdør, innadslående med lav brystning og store glassruter, rekkverk på utsiden i stål som er lakkert, høyde er 0,89 m. Står på kant av pusset mur.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med lakkerte smale treplank, noe hvittet. Malte gulv i alkove og innredet rom (bredere plank her).

Vegger av malte plater og for det meste malte trepaneler.

Himlinger med malt trepanel og noe malte plater. Høyde i stue er 2,48 m i flat del, det er skråhimling på begge sider. Downlights i entrè, kjøkken og badet.

Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje. I følge tidligere salgsoppgave ble gulvene i entrè, stue og kjøkken slipt og oljet i 2019.

Trebjelkelag. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 29 mm i stue og 14 mm i soverommet.

Hvitmalte fyllingsdører med tre speil. Det er ikke dør inn til alkove eller kjøkkenet, kun åpning her.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med ukjent oppføringsår, ingen dokumentasjon er vedlagt. Ifølge tidligere salgsoppgaver er innredningene fra 2015.

Alle vegger er flislagte. Malt trepanel i himling med innfelte downlights.

Støpt gulv med hvite 20x20 fliser og det er målt ca 24 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Eldre soilsluk i støpejern, ukjent type membran. Ser ut som det er smøremembran i sluket.

Badet har gulvstående toalett, dusjkabinett, servant med ettgreps hvit kran og skuffer under. Speil på vegg over servanten, lys i pendellampe og kontakt på veggen. Oppvarming med radiator på veggen.

Naturlig ventilasjon fra byggeår med ventil i skråhimling. Dagens forskrifter setter strengere krav til ventilasjon.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt komposittkum med ett basseng og rillebrett, ettgreps kjøkkenkran. Hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og kjøll/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap. Det er også vaskemaskin på kjøkkenet under benk.

Gulv av furuplank, malte trepaneler på vegger og malt trepanel i himling.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.

Kjøkkenventilator med kanal ut over tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann. Stoppekraner på kaldt- og varmtvann lokalt på kjøkkenet og i badet.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og badromsskap er av plast.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler/spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom.

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

I følge saksinnsyn i PBE ble det boret 4 energibrønner i 2023, ferdigattest er utstedt.

Radiatorer som varmekilder.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Elektrisk oppvarming i innredet rom.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

Det er lagt til en tidligere bod til leiligheten, dette utgjør nå innredet rom og ble på befaringen benyttet som soverom.

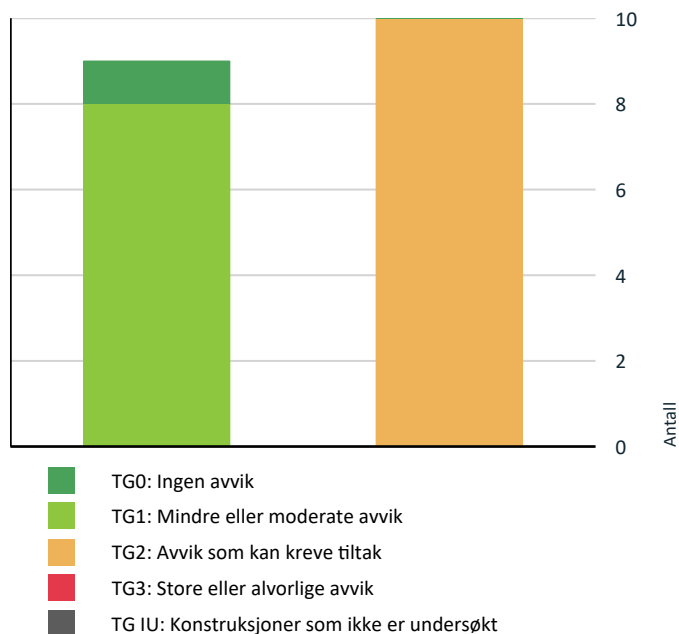
Kott er blitt innredet som en liten alkove.

Det gjøres oppmerksom på at det innredete rommet per i dag ikke er godkjent for varig opphold med hensyn til lysforhold og rømningsvei, rommet er byggemeldt som loftsbod.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet. Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist andre avvik:

Vindu i kjøkkenet har Tg1, ukjent år for vindu i soverommet, halvparten av tre-vinduet levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.



#### Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.



#### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe bruksslitasje på gulvbord.



#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



#### 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.



#### Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.



#### Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er et mindre hakk i gulvflis under vasken. Det er hul lyd under fliser rundt sluket, ingen tegn til løse fliser eller fuger.

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

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ukjent hvordan membran er løst, eldre jernsluk er risikable å bruke da membran ikke kan klemmes til sluket under slukring. Det er dusjkabinett som man dusjer i med avløp rett i sluket.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er standard terskel som ikke gir tilluft til baderommet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1958

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

### Tilbygg / modernisering

2025      Modernisering      Malt vegger i innredet rom

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Velux takvinduer i kjøkkenet og innredet rom.

Glasset i Veluxvindu i innredet rom ble skiftet i 2019 og hele Veluxvinduet på kjøkkenet ble skiftet i 2016.

Veluxvindu i innredet rom har innvendig blendingsgardin.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

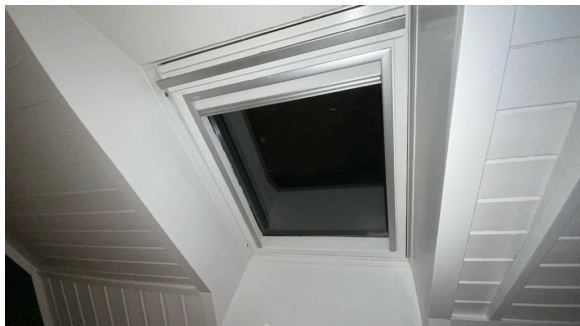
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vindu i kjøkkenet har Tg1, ukjent år for vindu i soverommet, halvparten av tre-vinduet levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene har oppnådd over halvparten av sin levetid. Vinduene fungerer, men vil ha dårligere isolasjonsegenskaper enn dagens nye vinduer.



takvindu



takvindu

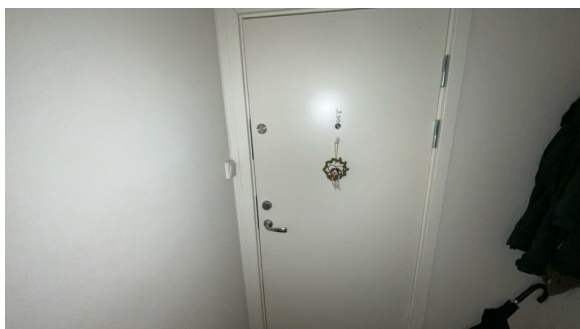
### TG 1 Dører

# Tilstandsrapport

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



Inngangsdør

## **Balkongdør**

Fransk tofløyet balkongdør, innadslående med lav brystning og store glassruter, rekkverk på utsiden i stål som er lakkert, høyde er 0,89 m. Står på kant av pusset mur.

**Årstall:** 1996

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

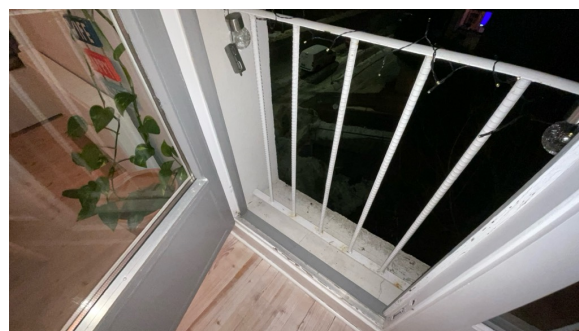
### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Døren bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting ved tegn til ytterligere forringelse, for å unngå redusert tetthet og isolasjonsevne som kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader.



balkongdør



balkongdør

## INNVENDIG

### **Overflater**

Gulv med lakkerte smale treplank, noe hvittet. Malte gulv i alkove og innredet rom (bredere plank her).

Vegger av malte plater og for det meste malte trepaneler.

Himlinger med malt trepanel og noe malte plater. Høyde i stue er 2,48 m i flat del, det er skråhimling på begge sider. Downlights i entrè, kjøkken og badet. Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje. I følge tidligere salgsoppgave ble gulvene i entrè, stue og kjøkken slipt og oljet i 2019.

### **Vurdering av avvik:**

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe bruksslitasje på gulvbord.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør vedlikeholdes eller oppgraderes ved behov, for å unngå ytterligere slitasje og sikre et godt innemiljø.



overflater



overflater



overflater



overflater

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Oppforet tregulv på betongdekke. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 29 mm i stue og 14 mm i soverommet.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører med tre speil. Det er ikke dør inn til alkove eller kjøkkenet, kun åpning her.

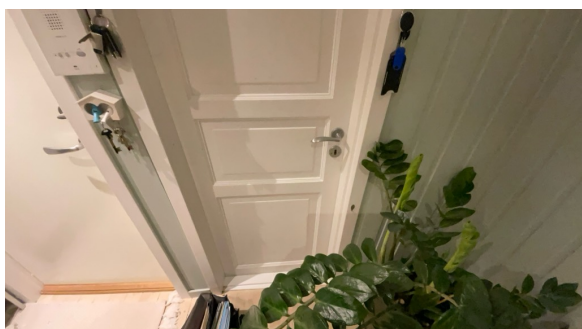
# Tilstandsrapport



innerdør



innerdør



innerdør

## VÅTROM

### LOFT > BAD

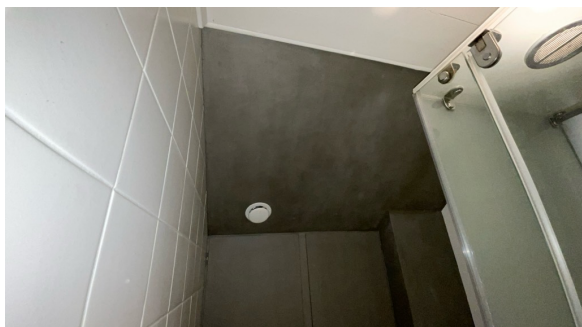
#### Generell

Bad med ukjent oppføringsår, ingen dokumentasjon er vedlagt. Ifølge tidligere salgsoppgaver er innredningene fra 2015.

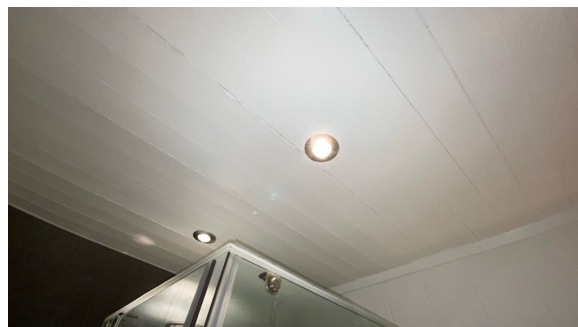
### LOFT > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte. Malt trepanel i himling med innfelte downlights.



vegger og himling



vegger og himling

### LOFT > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med hvite 20x20 fliser og det er målt ca 24 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

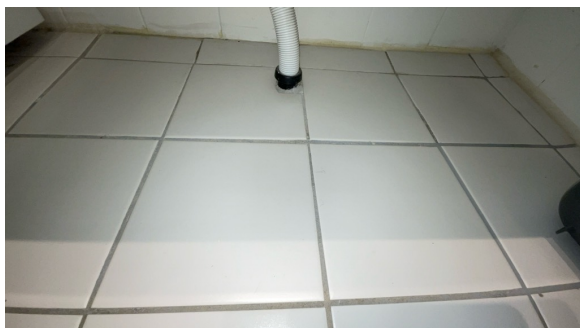
Det er et mindre hakk i gulvflis under vasken. Det er hul lyd under fliser rundt sluket, ingen tegn til løse fliser eller fuger.

## Konsekvens/tiltak

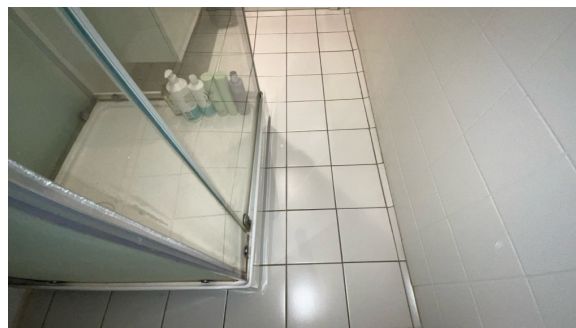
• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes å utbedre hakket i gulvflisen under vasken for å forhindre ytterligere skade og opprettholde overflatens integritet.

Bom under fliser rundt sluket bør følges opp, da dette kan føre til at fliser løsner over tid og eventuelt skade membran under flisene. Kontakt med fagperson anbefales for nærmere vurdering og eventuell utbedring, for å redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen.



Bad gulv



Bad gulv

## LOFT > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk i støpejern, ukjent type membran. Ser ut som det er smøremembran i sluket.

## Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ukjent hvordan membran er løst, eldre jernsluk er risikable å bruke da membran ikke kan klemmes til sluket under slukring. Det er dusjkabinett som man dusjer i med avløp rett i sluket.

## Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Dusjkabinettet må ikke fjernes for å dusje på gulvet uten at membraner er skiftet.

Det bør vurderes full utskifting av sluk og etablering av ny, dokumentert membranløsning med klemring.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, da tilkoblingen mellom membran og sluk ikke er tilfredsstillende sikret.

Videre bruk av eldre jernsluk uten klemring gir usikkerhet rundt tettheten og kan medføre kostbare følgeskader ved lekkasjer.

# Tilstandsrapport



sluk, membran og tettesjikt

## LOFT > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har gulvstående toalett, dusjkabinett, servant med ettgreps hvit kran og skuffer under. Speil på vegg over servanten, lys i pendellampe og kontakt på veggen. Oppvarming med radiator på veggen.



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

## LOFT > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår med ventil i skråhimling. Dagens forskrifter setter strengere krav til ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er standard terskel som ikke gir tilluft til baderommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til baderommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Konsekvensen av manglende tilluft er at ventilasjonen blir utilstrekkelig, noe som kan føre til opphopning av fukt og risiko for mugg- og råteskader.

# Tilstandsrapport



Ventilasjon



Ventilasjon

## LOFT > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.



Hulltagning og fuktsøk

## KJØKKEN

## LOFT > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt komposittkum med ett basseng og rillebrett, ettgreps kjøkkenkran. Hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap. Det er også vaskemaskin på kjøkkenet under benk.

Gulv av furuplank, malte trepaneler på vegger og malt trepanel i himling.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.



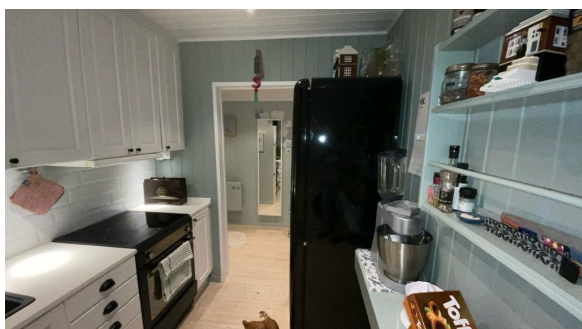
# Tilstandsrapport



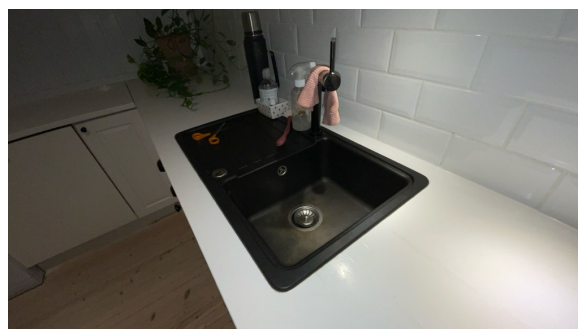
Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

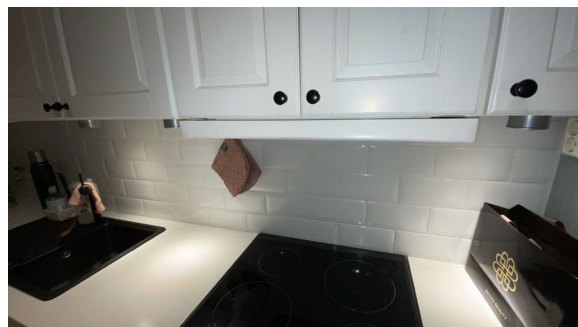
## LOFT > KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

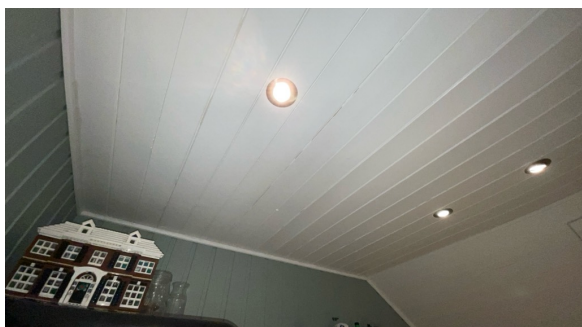
Kjøkkenventilator med kanal ut over tak.



Kjøkkenvifte



Kjøkkenvifte



Kjøkkenvifte

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann. Stoppekraner på kaldt- og varmtvann lokalt på kjøkkenet og i badet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.



Vannledninger

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og badromsskap er av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre avløpsrør, spesielt støpejernsrør fra byggeåret, da disse har begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og kostbare reparasjoner.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler/spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom. Veluxvinduer har luftespalte øverst i vinduet.

## TG 1 Varmesentral

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. I følge saksinnsyn i PBE ble det boret 4 energibrønner i 2023, ferdigattest er utstedt.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskiftning eller større vedlikehold kan bli nødvendig på sikt.

Konsekvensen av alder og slitasje er økt risiko for funksjonssvikt, ujevn varmefordeling eller plutselige skader på anlegget.



vannbårent varmeanlegg

## 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.*

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Elektrisk oppvarming i innredet rom.

- 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

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

**1958 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renovert fra sikringsskap og til punktene i leiligheten**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Nåværende eier har ikke fått utført elektriske arbeider mens de har eid leiligheten.**

**Forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.**

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

**Ukjent**

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?



# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

**Ja Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll. Kostnadsestimatet gjelder elektrisk tilstandskontroll, ikke utbedringer.**

## Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

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



**Helse, miljø og sikkerhet**

# Tilstandsrapport

*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 byggt teknisk forskrift på befarings tidpunkt.*

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør heves og åpningene reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget, for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre fare for brann eller personskafe.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

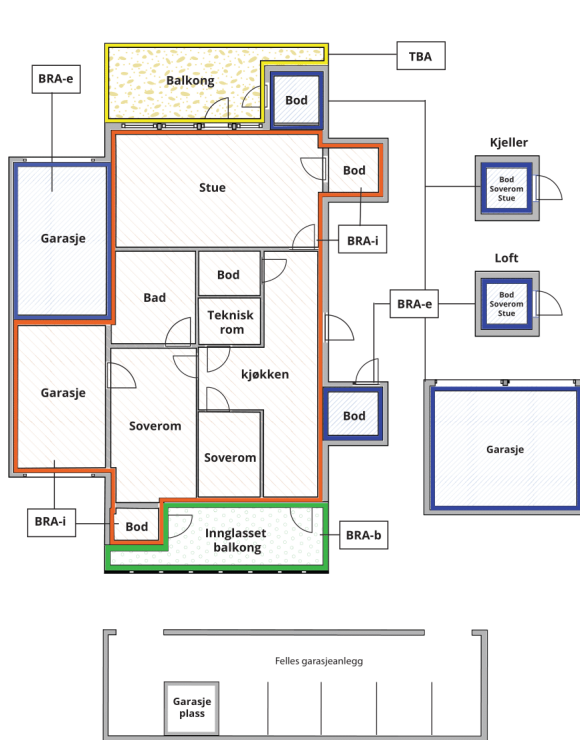
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                             | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Inn glasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           | 51                            | 4                           |                             | 55  |                                 | 16                          | 71              |
| Kjeller        |                               | 3                           |                             | 3   |                                 |                             | 3               |
| <b>SUM</b>     | <b>51</b>                     | <b>7</b>                    |                             |     |                                 | <b>16</b>                   | <b>74</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>58</b>                     |                             |                             |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Inn glasset balkong (BRA-b) |
|---------|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Loft    | Bad, entré, kjøkken, stue, innredet rom, alkove | Bod eksternt                |                             |
| Kjeller |                                                 | Bod i kjeller               |                             |

### Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Det er skråtak i hele leiligheten, det minste rommet kalt Alkove har ikke målbart areal. For øvrig går det arealer til fratrekk der høyden ikke er måleverdig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

Det er lagt til en tidligere bod til leiligheten, dette utgjør nå innredet rom og ble på befaringen benyttet som soverom. Kott er blitt innredet som en liten alkove.

Det gjøres oppmerksom på at det innredete rommet per i dag ikke er godkjent for varig opphold med hensyn til lysforhold og rømningsvei, rommet er byggemeldt som loftsbod.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 21.1.2026 | Øivin Brækkan        | Takstingeniør |
|           | Sofie Tellefsen Holm | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde            | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|------------------|------------|
| 301 OSLO | 194  | 229  |      | 15   | 3349.9 m <sup>2</sup> | Fra Seeiendom.no | Eiet       |

### Adresse

Herregårdsveien 1

### Hjemmelshaver

Holm Sofie Tellefsen

### Kommentar

Felleskostnader er per i dag kr 4001,- per måned.

### Boligselskap

Sameiet Herregårdsveien  
1m.fl

### Felles formue

Kr. 6 523 31.12.2025

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
As

### Felles gjeld:

Kr. 92 122 27.01.2026

### Organisasjonsnr

979365918

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral beliggenhet øverst i Herregårdsveien. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2864 Vedtatt: 14.05.1986, Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-723 Vedtatt: 11.04.1958, Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn

S-837 Vedtatt: 13.06.1960, Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

### Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet på 3 349,9 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett eller styregodkjenning.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Parkering på sameiets felles parkeringsområde.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

## Forsikring

### Selskap

IF skadeforsikring

### Avtalenr

564698

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                                 | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|-------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     | 28.01.2026 |                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler            | 27.01.2026 |                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift  | 20.01.2026 |                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Reguleringsplaner | 20.01.2026 | kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger         | 26.01.2026 |                                           | Gjennomgått |       | Nei     |



# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 28.01.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HJ7182>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



| Byggherre          |  | Anmelder           |  | Ansvarshavende         |  | Tomt nr.:             |  | ARKIV:        |  |
|--------------------|--|--------------------|--|------------------------|--|-----------------------|--|---------------|--|
| 1942 229           |  | Afhør              |  |                        |  | til bygherre          |  | Hvergaardsvær |  |
| Blokh. A           |  | Kloaktest: b. 1. 3 |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Parsell nr.:          |  | Hvergaardsvær |  |
| Kloaktest: b. 1. 3 |  | Feierattest: 1     |  | Meldt ferdig:          |  | Ferdigattest: 45-69   |  | Hvergaardsvær |  |
| Innhold:           |  | Eksp.              |  | Meldt mangler rettet:  |  | Retur: 16/12-53       |  | Hvergaardsvær |  |
| Veiattest: 6/3 58  |  | Bilag              |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |
| Datum              |  | Lnr.               |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |
| 1942 229           |  | 2163               |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |
| 10/12 53           |  | 1077               |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |
| 10/12 53           |  | 11388              |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |
| 10/12 53           |  | 15788              |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |
| 10/12 53           |  | 19572              |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |
| 10/12 53           |  | 19854              |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |
| 10/12 53           |  | 20293              |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |
| 5/1 54             |  | 79                 |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |
| 25/2 54            |  | 3158               |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |
| 11/5 54            |  | 11041              |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |
| 10/6 57            |  | 9182               |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |
| 19/84              |  | 13820              |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |
| 22/8 1958          |  |                    |  | Hageplan i orden: 1358 |  | Meldt mangler rettet: |  | Hvergaardsvær |  |

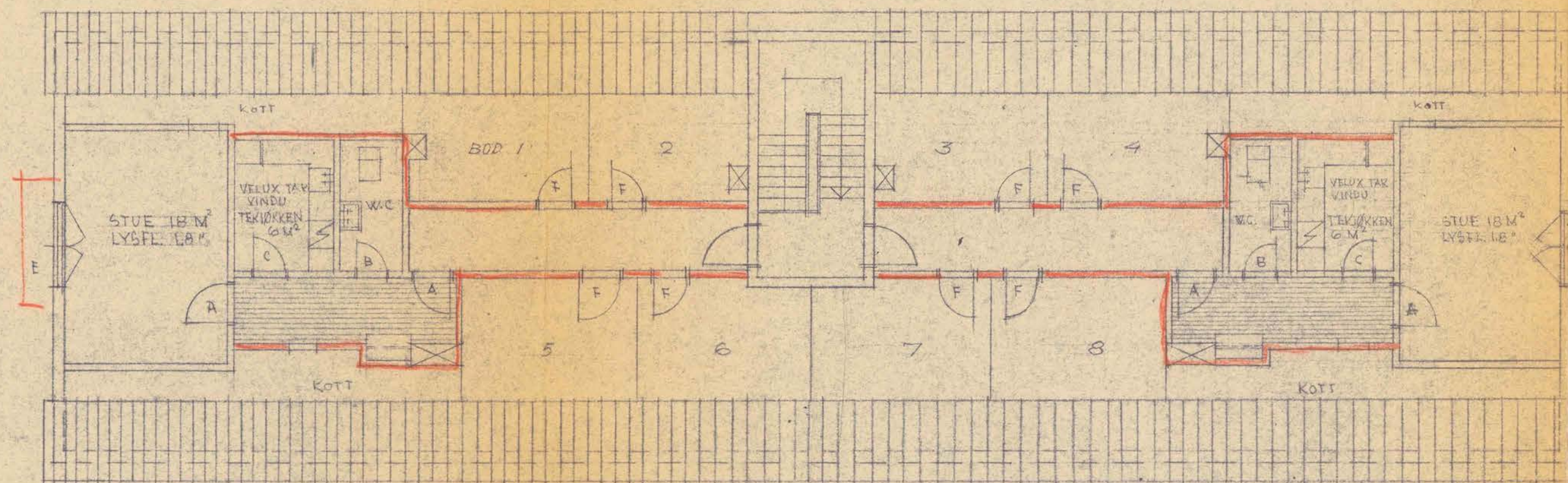
|              |      |
|--------------|------|
| 1 etg: 323   | m²   |
| 2 etg: -     | m²   |
| etg:         | m²   |
| etg:         | m²   |
| Gar.:        | m²   |
| Uthus:       | m²   |
| L: 10 hybler | Laj: |

3/510  
died  
6 m.c.

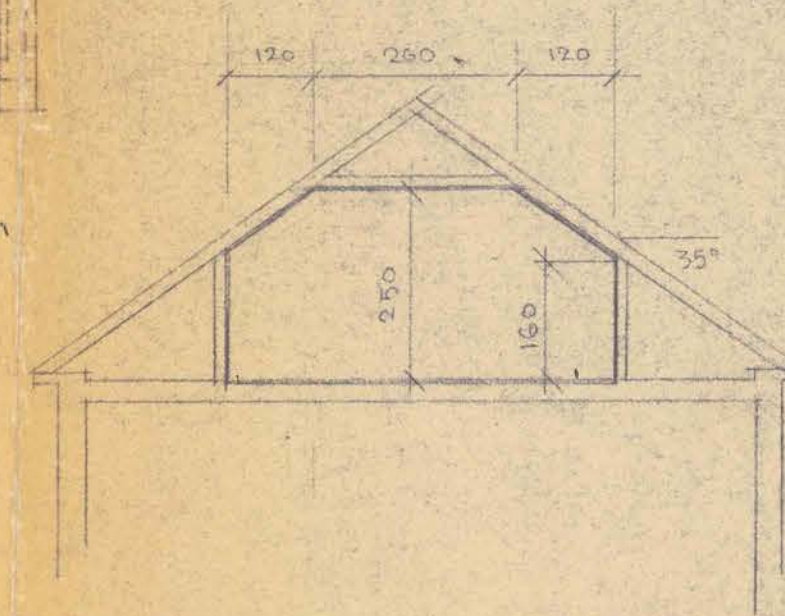


BLADNR: 35

| REVIDERT | AV | BEMERKNING    |
|----------|----|---------------|
| 1.2.55   | HH | HYBLER, LOFT. |
|          |    |               |
|          |    |               |
|          |    |               |
|          |    |               |
|          |    |               |



BL. A  
LOFTPLAN



APPROBERT  
OSLO BYGNINGSKONTROLL  
17 SEP 1955  
*J. L. Olsen*

APPROBERT  
OSLO BYGNINGSKONTROLL  
*J. L. Olsen*

A/S LIJAN  
FORRETNINGSBYGG  
GNR. 194 BNR. 229 PNR.  
LOFTPLAN, BLOKK A

Tegnet: HH

DAIO:

11.1.55

MAL:

1:100

ARNE CHR. OLSTAD

arkitekt m. n. a. l.

Rosenkrantzgt. 17 - Oslo

telef. 422258 - 420148



## Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602575737  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr  
971040823

Navn  
OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse  
Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
200979  
200986  
979365918

Navn  
VIGERUST LASSE KNUSSØNN  
GUDJONSSON ARNAR  
HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL. SAMEIET

Bruksenhet  
L0102  
L0102

Adresse  
HERREGÅRDSVEIEN 1, 1168 OSLO  
HERREGÅRDSVEIEN 1, 1168 OSLO  
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

### Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr  
0301

Gnr  
194

Bnr  
229

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1007985 Tinglyst: 30.08.2019  
STATENS KARTVERK

Plan- og  
bygningsetaten  
TEKNISK FAGAVDELING  
RETT KOPİ

8.8.19



## Søknad om reseksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen)                                     |                             |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                             |                     |
| Kommunens navn                                                        | Kommunens adresse           | Kontaktperson       |
| Oslo, Plan- og bygningsetaten                                         | Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo | Kim Lien 04/4806980 |

| 1. Opplysninger om innsenderen                                                                                                                                                                                                                  |                    |                  |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|---------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret. |                    |                  |               |
| Navn                                                                                                                                                                                                                                            | Fødselsnr./Org.nr. | Sameiets org.nr. | Telefonnummer |
| Sameiet Herregårdsveien 1 M.Fl                                                                                                                                                                                                                  | 979 365 918        | 979 365 918      |               |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                         | Postnummer         | Poststed         |               |
| v/OBOS Eiendomsforvaltning, Pb 6666 St. Olavs Plass                                                                                                                                                                                             | 0129               | Oslo             |               |

| 2. Opplysninger om eiendommen |                |          |          |          |
|-------------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| Kommunenr.                    | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 0301                          | Oslo           | 194      | 229      |          |

| 3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e)) |                                      |                         |                                       |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Seksjonsnummer                                              | Fødselsnr./<br>Org.nr. (11/9 siffer) | Navn                    | Dagens eierandel<br>(oppgis som brøk) |
| 15                                                          | 200979 [REDACTED]                    | Lasse Knutssøn Vigerust | 1/2                                   |
| 15                                                          | 200986 [REDACTED]                    | Arnar Gudjonsson        | 1/2                                   |
|                                                             |                                      |                         |                                       |
|                                                             |                                      |                         |                                       |
|                                                             |                                      |                         |                                       |
|                                                             |                                      |                         |                                       |
|                                                             |                                      |                         |                                       |

**4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)**

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

| Seksjonsnummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Tellere kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15             | B                                                                                                                                                 | 38                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                |                                                                                                                                                   | Nevner = 1588                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                          |

Dato 24/5-2019 Innsenderens underskrift *Vito Kalmarskotte* *And M. M.*

### 5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av fellesareal tillegges seksjon 15 *som Hoveddel*.

Ingen andre endringer.

### 6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

### 7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

*24/5-2019*

Innsenderens underskrift

*John Holmås-Lørdal*

*André Mørk*



**8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

**9. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

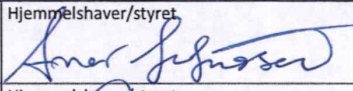
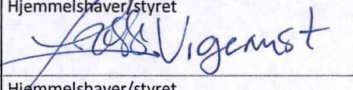
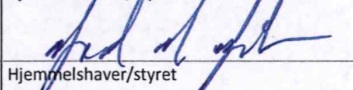
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

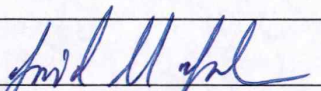
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

**10. Innsendte plantegninger**

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**11. Underskrifter**

| Seksjonsnummer | Sted og dato  | Hjemmelshaver/styret                                                                 | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|----------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 15             | OSLO 24.5.19  |  | ARNAR GUDJONSSON               |
| 15 OG STYRET   | OSLO 24.05.19 |  | LASSE KNUTSSON VIGEMST         |
|                | OSLO 24.05.19 |  | VITA MELINAUSKAITE             |
|                | OSLO 24.05.19 |  | JORIN MJOS JAKOBSEN            |
|                |               |                                                                                      |                                |
|                |               |                                                                                      |                                |

Dato: 24/5-2019      Innsenderens underskrift:  

| 12. Styrets erklæring/samtykke                                                                                                                                                                                                        |                           |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»                                                                                       |                           |                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering<br>og/eller<br><input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større) |                           |                                |
| Sted og dato                                                                                                                                                                                                                          | Underskrift               | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| OSLO 24.05.2019                                                                                                                                                                                                                       | <i>Vita Melinauskaitė</i> | VITA<br>MELINAUSKAITE          |
| Sted og dato                                                                                                                                                                                                                          | Underskrift               | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| OSLO 24.05.2019                                                                                                                                                                                                                       | <i>Jørud Mjøs</i>         | JØRUD MJØS JAKOBSEN            |
| Sted og dato                                                                                                                                                                                                                          | Underskrift               | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                                                                       | SE OGSÅ PUNKT 11          |                                |

| 13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner                                                                                                                                          |              |             |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------------------------|
| Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring |              |             |                                |
| Seksjonsnummer                                                                                                                                                                         | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                        |              |             |                                |
| Seksjonsnummer                                                                                                                                                                         | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                        |              |             |                                |
| Seksjonsnummer                                                                                                                                                                         | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                        |              |             |                                |

| 14. Kommunens saksbehandling |                                                                                                      |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a)                           | <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler |
| b)                           | <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen        |

| 15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut): |                    |                                                                                                                                     |          |          |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------------|
| Kommunenr.                                                                          | Kommunens navn     | Gårdsnr.                                                                                                                            | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnummer |
| 0301                                                                                | Oslo               | 194                                                                                                                                 | 229      |          | 15             |
| Dato                                                                                | Underskrift        | Stempel                                                                                                                             |          |          |                |
| 2.8.19                                                                              | <i>[Signature]</i> |  Plan- og bygningsetaten<br>TEKNISK FAGAVDELING |          |          |                |

|           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------|
| Dato      | Innsenderens underskrift                    |
| 24/5-2019 | <i>Vita Melinauskaitė</i> <i>Jørud Mjøs</i> |



4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

Dato

Dato  
24/5-2019

Innsenderens underskrift

*Arto Mäkinen*

Shad H. H.





Senterposisjon: 264101.2, 6642017.46  
Koordinatsystem: EPSG:25833  
Utskriftsdato: 24.05.2019

0      5      10      15      20m

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING



Gnr: 194 Bnr: 229

Adresse: Herregårdsveien 1, 1168 Oslo

Ny plantegning. Areal markert i grønt viser areal som innlemmes i seksjon 15.



BØRGEN og BING LORENTZEN  
ARKITEKTER BHAL

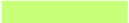
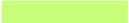
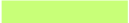
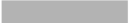
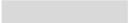
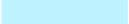
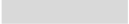
VEDLEGG 2 AV 2  
PLAN- OG BYGNINGSETATEL  
TEKNISK FAGAVDELING

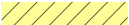






## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                  |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park                    |
|  | 41 - Turvei/skiløype                   |
|  | 43 - Anlegg for lek og opphold         |
|  | 70 - Felles avkjørsel                  |
|  | 71 - Felles parkering                  |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg             |
|  | 111 - Garasje i boligområde            |
|  | 120 - Forretning m.tilh.anlegg         |
|  | 149 - Offentlig/allmennyttig           |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn     |
|  | 311 - Annet veiareal                   |
|  | 312 - Fortau                           |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei        |
|  | 333 - Område avsatt til jernbaneformål |

|                                                                                  |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig   |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet |

———— RbBevaringGrense

———— 70 - Felles avkjørsel

———— 312 - Fortau

----- 313 - Skulder - bankett

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

— — — — 913 - Formålavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— 964 - Regulert u-gradgrense

———— Formålgrense

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Grense for bebyggelse

— — — — Byggegrense

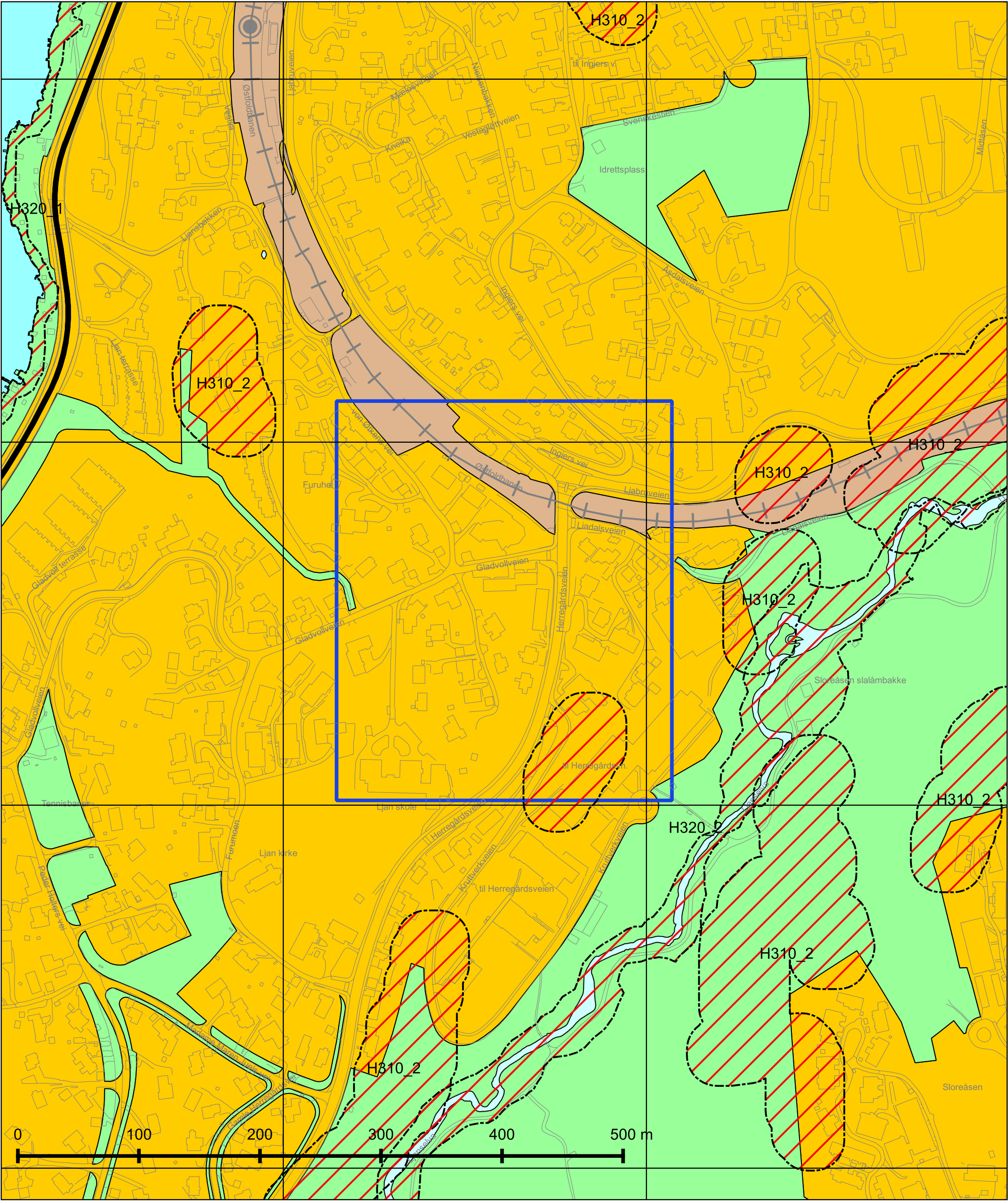
— — — — Beregnet senterlinje veg

———— Bygningens avgrensing i beb. plan

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring





Dato: 26.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152104/86525535

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.

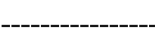
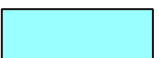
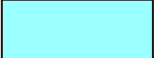
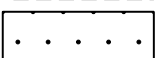
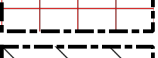
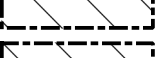
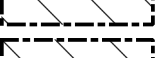
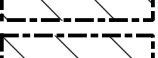
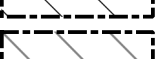
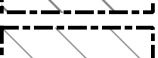
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.





Tegnforklaring - kommuneplan

|                                                                                     |                                            |                                                                                      |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|    | Farled                                     |    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Fjernveg (tunnel)                          |    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Fjernveg                                   |    | Bane, eksisterende                                        |
|    | Markagrense                                |    | Havn, eksisterende                                        |
|    | Plangrense                                 |    | Havn, fremtidig                                           |
|    | Sporveg (tunnel), fremtig                  |    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Sporveg (tunnel), eksisterende             |    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Sporveg, eksisterende                      |    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Sporveg, fremtidig                         |    | Forsvaret                                                 |
|    | Jernbane (tunnel), fremtidig               |    | LNF-areal, eksisterende                                   |
|   | Jernbane (tunnel), eksisterende            |    | LNF-areal, fremtidig                                      |
|  | Jernbane, eksisterende                     |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|  | Turvei                                     |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk)              |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk)                  |  | Farled                                                    |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde                                               |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde                                            |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | Aktivitetssone marka                       |  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|                                                                                     |                                            |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|                                                                                     |                                            |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|                                                                                     |                                            |  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|                                                                                     |                                            |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|                                                                                     |                                            |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|                                                                                     |                                            |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|                                                                                     |                                            |  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|                                                                                     |                                            |  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|                                                                                     |                                            |  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|                                                                                     |                                            |  | H320_1 - Stormflo                                         |
|                                                                                     |                                            |  | H320_2 - Elveflom                                         |
|                                                                                     |                                            |  | H390 - Deponi                                             |

## 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.



## 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. byggeforskriftens 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 lek, 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.



## S-723

Regulering av veg fra Furumoen til Gladvollveien og av Gladvollveien fra Herregårdsveien ca. 180 m. vestover.

S-723 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 11.04.1958

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [195801406](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260037 .

Vår ref.: 1091-1-15

Dato: 26.01.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI  
Organisasjonsnr: 979365918  
Seksjonseier: Holm, Sofie Tellefsen  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 15  
Adresse: Herregårdsvn. 1, 1168 OSLO  
Seksjonsnummer: 15  
Gnr. 194  
Bnr. 229

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 564698.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

## Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207834971  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,80%  
Restsaldo 1 734 122,00  
Innfrielsesdato: 30.04.2041  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208209698  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,70%  
Restsaldo 1 526 041,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2048  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208355503  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,80%  
Restsaldo 587 880,00  
Innfrielsesdato: 30.08.2034

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

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 001,00,-

##### Herav:

|                 | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-----------------|---------------|-------------------------|
| Felleskostnader | 3 732,00      |                         |
| Internett       | 269,00        |                         |

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 50,-     |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 6 698,-  |
| Annen formue:                    | 6 523,-  |
| Gjeld:                           | 92 122,- |

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:            | 98207834971           |
| Restsaldo:             | 41 528,53             |
| Kapitalkostnader:      | 365,23                |
| Administrasjonsavtale: | Nei                   |

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:            | 98208209698           |
| Restsaldo:             | 36 514,51             |
| Kapitalkostnader:      | 259,73                |
| Administrasjonsavtale: | Nei                   |

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:            | 98208355503           |
| Restsaldo:             | 14 078,97             |
| Kapitalkostnader:      | 180,74                |
| Administrasjonsavtale: | Nei                   |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 92 122,01,-, 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 Eirik Skarå pr. e-post: [eirik.skara@obos.no](mailto:eirik.skara@obos.no) eller telefon: 22 99 18 41.

**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/Halvor Andreas Spilling Namtvedt, e-post: [herregardsvn1@styrerrommet.no](mailto:herregardsvn1@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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](mailto: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. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| 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            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 410 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 550 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| 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            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| 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 |



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1091

SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.



## **Velkommen til årsmøte i SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.**

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

### **Dato for årsmøtet:**

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

### **Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### **Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå fra Obos som møteleder

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat føres som økning udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 32.000

---



Sak 7

## Endring av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud fra Alpha Revisjon.

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

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

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

Estimert honorar er kr 7.375 ink mva.

### Forslag til vedtak

Sameiet skifter revisor til Alpha revisjon.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidater velges i møtet. .

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat velges i møtet.. ..
-

# Årsrapport for 2024

## Styret

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

Styreleder Martin Borgland

Styremedlem Frederik Zimmer

Styremedlem Jorid Mjøs Jakobsen

Styremedlem Olav Dalen Zahl

Styremedlem: Roxanne Natacha Francheska Dorothée Parramore

## Kontaktinformasjon

### Styret

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

### Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI består av 90 boligseksjoner.

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

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

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

Til årsmøtet i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FL.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bodø, 7. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

|                                           | Note | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                   |                   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                   |                   |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 3 253             | 256               |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 52 304            | 51 471            |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 365 504           | 139 146           |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 25 234            | 217 215           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>446 295</b>    | <b>408 087</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>446 295</b>    | <b>408 087</b>    |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                   |                   |
| Udekket tap                               | 13   | -3 645 019        | -2 210 002        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>-3 645 019</b> | <b>-2 210 002</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 14   | 3 980 655         | 2 383 795         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>3 980 655</b>  | <b>2 383 795</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 24 315            | 31 438            |
| Leverandørgjeld                           |      | 84 753            | 186 008           |
| Påløpte renter                            |      | 1 591             | 12 427            |
| Påløpte avdrag                            |      | 0                 | 4 421             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>110 659</b>    | <b>234 294</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>446 295</b>    | <b>408 087</b>    |
| Pantstillelse                             |      | 0                 | 0                 |
| Garantiansvar                             |      | 0                 | 0                 |

Oslo, 03.03.2025

Styret i Sameiet Herregårdsveien 1 M.Fl

Martin Borgland /s/

Fredrik Zimmer /s/

Jorid Mjøs Jakobsen /s/

Olav Dalen Zahl /s/

Roxanne Natacha Francheska /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 616 109        |
| TV/Internett                         | 136 952          |
| Parkering                            | 19 000           |
| Garasje                              | 7 752            |
| Utleielokale                         | 5 000            |
| <b>SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 784 813</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -4 512        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-4 512</b> |

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

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

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

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

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



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -20 129        |
| Obos prosjekt                                  | -48 600        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-68 729</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -153 228        |
| Feieavgift                    | -272            |
| Renovasjonsavgift             | -149 804        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-303 305</b> |

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

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

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Renter av OBOS-banken                         | 4 814        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 242          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>5 056</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter | -245 291        |
| Renter på leverandørgjeld                  | -193            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-245 484</b> |

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

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

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

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

Flytende rente

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

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

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

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



## **Styrets arbeid**

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

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

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

Styret har også fått på plass parkeringsavtale.

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

## **ÅRSREGNSKAPET**

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

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

## **Vesentlig avvik**

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

## **Resultat**

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

## **Arbeidskapital**

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

**Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

**Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# **SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1/GLADVOLLVEIEN 41,43 OG 45.**

## **HUSORDENSREGLER**

### **§ 1**

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

### **§ 2**

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

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

### **§ 3**

**Parkeringsområdene** til sameiet disponeres på følgende måte:

Gladvollveien 41-43: parkeringsområdet utenfor begge oppgangene

Gladvollveien 45: parkeringsområdet utenfor oppgangen

Herregårdsveien 1: parkeringsområdet ved innkjørselen

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

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

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

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

### **§ 4**

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

### **§ 5**

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

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

## § 6

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

## § 7

**Trappevask** utføres av et vaskefirma en gang i uken.

## § 8

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

## § 9

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

## § 10

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

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

## § 11

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

**Om sommeren** må kjelleren alltid holdes godt utluftet.

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

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

## § 12

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

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

### **§ 13**

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

### **§ 14**

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

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M. FL.**

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 08.11.1984

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

### **1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Sameiets navn er Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl.

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

### **2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameiet. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner: staten; fylkeskommuner; kommuner; selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune; stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune; selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Forbudet mot å erverve mer enn to seksjoner i et sameie omfatter erverv via stråmenn, erverv via selskap og erverv av aksjer. Erverv i strid med forbudet gir grunnlag for pålegg om salg ref. eierseksjonsloven §23.

(4) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt 60 dagers begrensning for kortidsutleie. Forbudet mot kortidsutleie i mer enn 60 dager gjelder ikke dersom seksjonseieren bare leier ut deler av boligen.

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



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

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

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

(9) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

(3) Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

### **3. Utleie av fellesarealer i sameiet**

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

#### 4. VEDLIKEHOLD

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- ☐ innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

## **5. FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT**

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

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

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

(4) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

## **6. MISLIGHOLD**

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(3) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **7. STYRET OG STYRETS OPPGAVER**

### **7.1. Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

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

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

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

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

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

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

### **7.2. Styremøter**

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

### **7.3. Styrets oppgaver**

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

### **7.4. Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7.5. Inhabilitet**

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

### **7.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

## **8. ÅRSMØTE**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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



(4) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(5) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

(6) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(7) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen fastsatt av styret.

(8) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(9) Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

(10) Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(0) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

(11) Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

(12) Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

### **8.1. Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til

stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## **8.2. Møteledelse og protokoll, beregning av stemmer, flertallskrav**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

(3) I årsmøtet har hver seksjon én stemme. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

☐ endring av vedtektene

(5) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(6) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **8.3. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

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

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

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

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

### **10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1 M.FL.

Organisasjonsnummer: 979365918

Møtet ble avholdt 18. mars kl. 19:30, Nordstrandhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Styret innstiller Eirik Skarå fra Obos som møteleder

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ Vedtatt. Hege Kolberg er valgt som protokollvitne.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat føres som økning udekket tap.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 32.000

✓ Vedtatt.

## 7. Endring av revisor

Styret har innhentet tilbud fra Alpha Revisjon.

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

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

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

Estimert honorar er kr 7.375 ink mva.

Forslag til vedtak:

Sameiet skifter revisor til Alpha revisjon.

✓ Vedtatt.

## 8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Ingen ble valgt



Obos vil kontakte potensielle kandidater, internt og eksternt. Martin Borgland har sagt ja til å være passiv styreleder i 2 uker før han melder egenfratreden. Det må derfor rekrutteres ny styreleder innen 2.april. Så fort det er en kandidat klar vil Obos kalle inn til digitalt ekstraordinært møte.  
Følgende stilte til valg:

Kandidater velges i møtet. .

#### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Roxanne Natacha Francheska Dorothée Parramore

Thuvaragan Subramaniam

Frederik Zimmer

Følgende stilte til valg:

Roxanne Natacha Francheska Dorothée Parramore

Thuvaragan Subramaniam

Frederik Zimmer

Møtet ble hevet kl 21

Protokoll signeres av:

Møteleder: Eirik Skarå /s/

Protokollfører: Eirik Skarå /s/

Protokollvitne: Hege Kolberg /s/