

LJAN

Herregårdsveien 1

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 3 900 000,-

BRA-I/BRA TOTAL
51/58 kvm

ENERGIMERKING
G - Grønn

OMKOSTNING KJØPER
114 390,-

BOLIGTYPE
Eierseksjon

TOMTEAREAL
3340 m² (eiet)

TOTALPRIS
4 106 512,-

EIEFORM
Eierseksjon

FELLESKOSTNADER
4 001,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM
0

FELLESGJELD
Kr 92 122,-

ETASJE
3

FELLESFORMUE
6 523,-

BYGGEÅR
1958

Din megler



Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no
+47 472 65 457

Med 12 års erfaring i eiendomsbransjen har hun opparbeidet seg solid kompetanse og en trygghet i faget som kommer både selgere og kjøpere til gode.

Hun er kjent for å være ærlig, tydelig og tillitsvekkende,



Sjarmerende loftsleilighet på Ljan | Klassiske tregulv og god takhøyde | Fransk balkong og 2 boder | Fyring/v.vann inkl.

Anya Martinsen v Emera Eiendomsmegling velkommen til Herregårdsveien 1. En sjarmerende og arealeffektiv loftsleilighet med attraktiv beliggenhet på Ljan.

Dette er en lys og trivelig leilighet i loftsetasjen med en god atmosfære og smarte løsninger. Her bor du i et trygt og etablert område med kort vei til butikk, buss og tog. Leiligheten har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, pene tregulv og en fransk balkong som slipper inn rikelig med lys. Sameiet har nylig investert i energibrønner, som gir lavere oppvarmingskostnader.

Høydepunkter:
V.v og fyring a-konto inkludert.
71 Kvm gulvareal
Nylig boret energibrønner (2023).
Slipt og oljet tregulv i stue/kjøkken (2019).
Bad med innredning fra 2015.
To boder med god lagringsplass
Nært off. kommunikasjon.









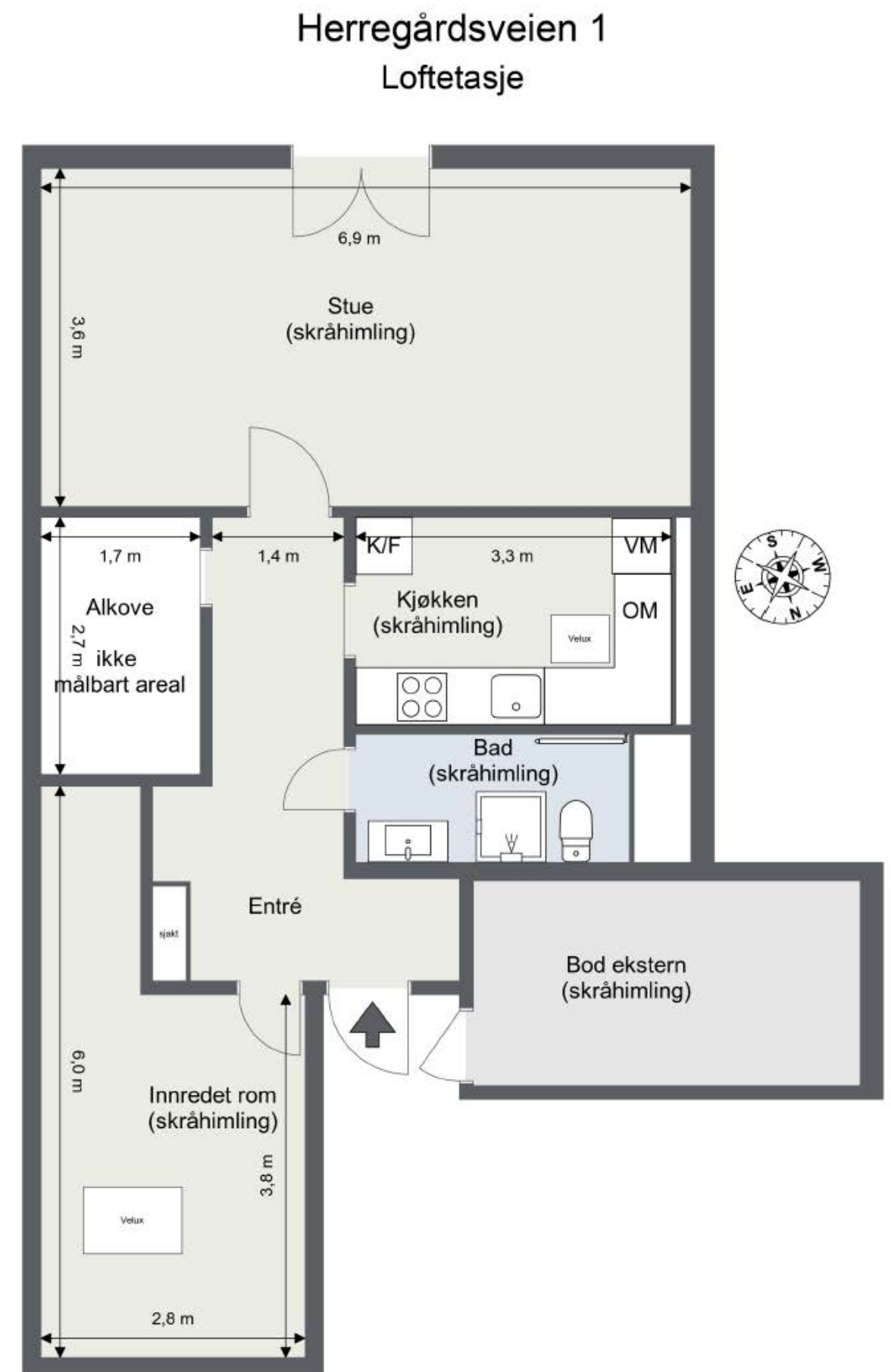








Plantegning



HERREGÅRDSVEIEN 1

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 900 000

Omkostning kjøper

3 900 000,00 (Prisantydning)

92 122 (Andel av fellesgjeld)

3 992 122 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

99 800 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 890 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

114 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 093 012 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 106 512 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 106 512

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 001,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 4 001,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 732,-

- Internett: kr 269,-

Felleskostnadene dekker drift og vedlikehold, a-konto fyring/v.v., kommunale avgifter, internett/TV m.m.

Felleskostnadene dekker sameiets ordinære driftsutgifter, inkludert betjening av fellesgjeld. Siden lånene har flytende rente, kan felleskostnadene endres ved rentjusteringer.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene. <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 92 122 pr. 26.01.2026

Seksjonens gjeld:

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207834971

Restsaldo: 41 528,53

Kapitalkostnader: 365,23

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208209698

Restsaldo: 36 514,51

Kapitalkostnader: 259,73
Administrasjonsavtale: Nei
Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208355503
Restsaldo: 14 078,97
Kapitalkostnader: 180,74
Administrasjonsavtale: Nei

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207834971
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
Restsaldo: 1 734 122
Innfrielsesdato: 30.04.2041
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,80%

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208209698
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
Restsaldo: 1 526 041
Innfrielsesdato: 30.12.2048
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,70%

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208355503
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
Restsaldo: 587 880
Innfrielsesdato: 30.08.2034
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,80%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Sikringsordning

Sameiet har ikke sikringsordning. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett er inkludert i de totale månedlige kostnadene til 269 kr pr. måned.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 6 523 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 081 697 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 326 789 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Området fremstår som attraktivt og veletablert, med en fin kombinasjon av rolige boligomgivelser, gode servicetilbud og enkel tilgang til både by og natur.

Umiddelbar nærhet til lokal matbutikk på hjørnet av Herregårdsveien og Gladvollveien.

Få minutters kjøring til et bredt utvalg av servicetilbud på Sæter. I kort kjøreavstand finner man også Holtet og Lambertseter Senter. På Holtet ligger den populære delikatessebutikken Jacobs og Åpent Bakeri. Lambertseter Senter kan by på et rikt utvalg av butikker og spisesteder, samt Vinmonopolet, bibliotek og Symra kino.

Gode kollektivforbindelser med ca. 150 meter til buss i Ljabruveien og tog fra Ljan togstasjon. Med tog tar det kun ca. 8 minutter til Oslo S. Se ruter.no for rutetider.

Området har et variert og aktivt tilbud innen idrett og fritid gjennom lokale lag og foreninger. Det er umiddelbar nærhet til Storeåsen alpinbakke, samt kort vei til fotballbaner i Herregårdsveien og tennisanlegg i Peder Holters vei. Nordstrand IF holder til på Niffen og tilbyr nyere håndballhall og kunstgressbane, med et stort og inkluderende miljø. Nordstrand Tennisklubb har uteanlegg i Seterveien og tennishall ved Nordseter skole i Ekebergveien. Ekebergsletta byr på flotte turområder, lysløype, idrettsanlegg, tennisbaner, minigolf, ridesenter og store friområder, samt Ekebergrestauranten.

Flere treningssentre i nærheten, blant annet Evo på Sæter, BestHelse på Holtet og SATS på Lambertseter og Karlsrud.

Kort vei til flere badeplasser langs fjorden, samt tilgang til privat badeplass på Ljansbadet ved medlemskap i Ljans Vel. Vellet har også egen båtforening med mulighet for leie av bøye dersom ledig.

Området er svært barnevennlig, med lekeplasser, slalåmbakke og gode friluftsmuligheter. Det finnes flere barnehager i nærområdet, og Ljan skole ligger kun få minutters gange unna.

Parkering

Det er mulig å leie parkeringsplass i sameiet. Pt. er det

ingen venteliste på parkeringsplass. Leie koster 250kr i måneden.

Ellers er det gratis gateparkering.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3340 m²

Eiet tomt på 3340 m². Tomten er opparbeidet med beplantning, plen og områder for lek og opphold. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt Ferdigattest (arkivkort) for oppføring av boligblokk, datert 07.05.1969.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir

det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boligen er oppført ca. 1958, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det er i tillegg utstedt følgende attester for eiendommen:
- Ferdigattest for boring av 4 energibrønner, utstedt i 2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen, approbert 17. september 1955. Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Avvikene består i at en tidligere bod (tilleggsdel) er innredet og benyttet som soverom, og et tidligere kott (tilleggsdel) er innredet som en alkove. Det innredede rommet er ikke godkjent for varig opphold med hensyn til lysforhold og rømningsvei. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det innredede rommet er ikke en del av leiligheten i de opprinnelige byggetegningene, men har ved en senere anledning blitt innlemmet i leiligheten ved reseksjonering. Det foreligger ikke ferdigattest for innlemmingen av rommet. Konferer megler ved spørsmål knyttet til dette.

Dersom tiltakene avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon og rømningsvei. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Innhold

Eierleiligheten ligger i loftsetasjen og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, bad, innredet rom og alkove. Det er åpen løsning uten dør mellom stue, kjøkken og alkove.

Leiligheten har en tofløyet, innadslående fransk balkongdør i stuen. Dette er ikke en balkong man kan gå ut på, men en dør med et rekkverk i lakkert stål montert på utsiden.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 4 m² i loftsetasjen og en bod på 3 m² i kjelleren.

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 51 m² Bad, entré, kjøkken, stue, innredet rom, alkove.

BRA-e: 4 m² Bod ekstern

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor

boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er

medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets

fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet

kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette

arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Takstmannens kommentar til areal og plantegning:

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.

Kommentar til areal:

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.

Loft:

Ikke måleverdig areal: 16 kvm

Gulvareal: 71 kvm

Kjeller: Gulvareal: 3kvm

Standard

Dette er en arealeffektiv og stemningsfull loftsleilighet

med en gjennomtenkt planløsning. Leiligheten er preget

av skråtak, originale tregulv og har et separat kjøkken.

Flere overflater og vinduer er oppgradert i nyere tid.

Entré:

Du kommer inn i en lys entré med lakkerte, smale

treplankgulv som leder deg videre inn i leiligheten.

Inngangsdøren fra 2019 er utstyrt med dørkikkert og

sikkerhetslås. Himlingen har innfelte downlights.

Stue:

Stuen er et lyst og åpent rom med god plass til både

sittegruppe og spisebord. De lakkerte treplankgulvene

ble slipt og oljet i 2019 og gir en varm base til rommet.

Takhøyden på 2,48 meter i den flate delen, kombinert

med skråtak på begge sider, gir en luftig følelse. En

tofløyet, innadslående fransk balkongdør slipper inn godt

med dagslys.

Kjøkken:

Kjøkkenet er separat og er utstyrt med en innredning

med profilerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt

komposittkum. Av hvitevarer finnes oppvaskmaskin,

komfyr og kjøl/frys, i tillegg til at det er opplegg for vaskemaskin under benken. Det er fliser mellom benk og overskap, og belysning under overskapene gir gode arbeidsforhold. Et Velux takvindu, som ble skiftet i 2016, gir ekstra lys. Rommet har kjøkkenventilator med kanal ut over tak og innfelte downlights i himlingen.

Bad:
Badet har innredning fra 2015 med flislagte vegger og et støpt gulv med hvite 20x20 fliser. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og en servantinnredning med skuffer. Over servanten er det speil, pendellampe og stikkontakt. Oppvarming skjer via en vegghengt radiator, og himlingen har innfelte downlights.

Innredet rom:
Leiligheten har et innredet rom som i dag benyttes som soverom. Rommet har malte gulv av bredere plank og et Velux takvindu med innvendig blendingsgardin, hvor glasset ble skiftet i 2019. Rommet har elektrisk oppvarming. Det gjøres oppmerksom på at rommet er en tidligere loftsbod og ikke er godkjent for varig opphold.

Alkove:
I tilknytning til stuen er det en praktisk alkove, innredet fra et tidligere kott. Dette arealeffektive rommet gir en fleksibel løsning for eksempel en ekstra soveplass eller en liten arbeidsplass.

Overflater:
Gulvoverflater: Lakkerte smale treplank, noe hvittet, i entré, stue og kjøkken (slipt og oljet i 2019). Malte gulv av bredere plank i alkove og innredet rom.
Vegger: Malte plater og for det meste malte trepaneler.
Himling: Malt trepanel og noe malte plater. Innfelte downlights er installert i entré, kjøkken og bad.

Lagring:
Leiligheten disponerer en ekstern bod på 4 m² i loftsetasjen og en bod på 3 m² i kjelleren.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sinkjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Øivin Brækkan

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema

som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja.
Mus ble funnet i kjellerbodene i Sameiet sommeren 2025. Dette ble raskt ordnet opp i og utbedret av styret og har ikke vært et problem siden.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Aparo
Beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget ble sett på fordi varmepumpa til hele Sameiet ikke fungerte optimalt. Ordnet av styret, kontakt dem for nærmere detaljer.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja.
Ja, se tidligere punkt

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.01.2026.

Bygning:
Eierleilighet i loftsetasje i en lavblokk fra 1958. Bygget har yttervegger i mur/betong med pusset utvendig overflate. Bærende konstruksjoner er i betong, fundamentert på faste masser. Etasjeskillet er et trebjelkelag med oppforet

tregulv på betongdekke.

Tak:
Bygningen har en saltakskonstruksjon med tresperrer og er tekket med takstein.

Vinduer:
Det er 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.

Dører:
Inngangsdøren til leiligheten fra 2019 er malt, har dørkikkert, sikkerhetslås og er merket med brann- og lydklassifikasjon. Det er en fransk tofløyet balkongdør fra 1996, som er innadslående med lav brystning og store glassruter. Innvendige dører er hvitmalte fyllingsdører med tre speil. Det er ikke dør inn til alkove eller kjøkkenet, kun åpning her.

Trapper/adkomst:
Adkomst til leiligheten via felles oppgang.

Balkong/terrasse:
Fransk balkong med rekkverk på utsiden i lakkert stål. Høyden er 0,89 m.

VVS-installasjoner:
Vannrør fra byggetidspunktet er i kobber. Stoppekraner for kaldt- og varmtvann er lokalt på kjøkkenet og i badet. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør er av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast. Badet har et eldre soilsluk i støpejern. Varmtvann forsynes fra en felles varmesentral.

Ventilasjon:
Systemet består av naturlig ventilasjon fra byggeår, med tilluft via ventiler/spalter i vinduer. Veluxvinduer har luftespalte øverst. Det er avtrekksventiler i våtrom, og badet har en ventil i skråhimlingen. Kjøkkenet har en kjøkkenventilator med kanal som fører ut over tak.

Tekniske detaljer:

Leiligheten forsynes med varme til radiatorer og varmtvann fra en felles varmesentral. Det ble boret 4 energibrønner i 2023. Det er radiatorer som varmekilder, samt elektrisk oppvarming i innredet rom. Det er porttelefon ved inngangsdør.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

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 renoveret 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?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

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

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

- Ja

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.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Helse, miljø og sikkerhet | Åpninger i rekkverk på

balkong er ikke i henhold til dagens forskrifter, og rekkverket er for lavt. Det er ikke krav om utbedring, men det anbefales å heve rekkverket og redusere åpningene for å redusere risikoen for fallulykker. Det er også behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke feil som kan medføre fare for brann eller personskade.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har oppnådd over halvparten av sin forventede levetid (20-60 år) og vil ha dårligere isolasjonsegenskaper enn nye vinduer.

- Utvendig - Balkongdør | Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Døren bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting ved tegn til ytterligere forringelse, for å unngå redusert tetthet og isolasjonsevne.

- Innvendig - Overflater | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente, inkludert noe bruksslitasje på gulvbord. Overflater bør vedlikeholdes eller oppgraderes ved behov.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Dette gis tilstandsgrad 2 med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Oppretting er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved en større renovering.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger i kobber. Selv om anlegget fungerer, kan skader plutselig oppstå på grunn av alder. Utskiftning vil være naturlig ved en eventuell oppgradering av våtrom.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, spesielt støpejernsrør fra byggeåret. Ut

ifra alder kan skader plutselig oppstå. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør for å unngå risiko for lekkasjer og kostbare vannskader.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Anlegget fungerer i dag, men bør overvåkes jevnlig. Det må påregnes at utskiftning eller større vedlikehold kan bli nødvendig på sikt for å unngå funksjonssvikt eller skader.

- Bad - Overflater Gulv | Det er påvist bom (hulrom under) og hul lyd under noen fliser rundt sluket, samt et mindre hakk i en gulvflis under vasken. Dette bør overvåkes for å unngå utvikling av sprekker eller løse fliser. Det anbefales å kontakte en fagperson for vurdering og eventuell utbedring for å redusere risikoen for vanninntrengning.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Badet har en løsning med membran smurt ned på et eldre soilsluk i støpejern uten klemring. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for både membran og sluk. Dagens løsning med dusjkabinett med avløp rett i sluket reduserer risikoen, men den manglende klemringen utgjør en risiko for lekkasje. Det bør vurderes full utskifting av sluk og etablering av ny, dokumentert membranløsning. Dusjkabinettet må ikke fjernes uten at tiltak er utført.

- Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsventilering, for eksempel en spalte ved døren. Dette kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, opphopning av fukt og risiko for mugg- og råteskader. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, og montering av en elektrisk avtrekksvifte bør vurderes.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Herregårdsveien 1, 1168 OSLO

Gnr. 194, bnr. 229, snr. 15, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Sofie Tellefsen Holm

Sameie

Sameiet Herregårdsveien 1 M.Fl.

Organisasjonsnummer: 979365918

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.

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

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 564698

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

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 1 435 017. Dette er en økning fra underskuddet på kr 479 829 i 2023. Driftskostnadene i 2024 var høyere enn budsjettert. Årsmøtet i 2025 godkjente regnskapet og vedtok at det negative resultatet overføres til udekket tap.

For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 219 020. Budsjettet er basert på en økning i felleskostnadene på 2,6 % fra 1. januar 2025.

Sameiets negative egenkapital (udekket tap) var på kr 3 645 019 ved utgangen av 2024. Dette forklares med regnskapspraksis der store rehabiliteringsprosjekter, som overgang til bergvarme, kostnadsføres direkte, mens de finansieres av langsiktige lån som føres som gjeld i balansen.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt prospektet.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med sentralfyring via radiatorer. Varmesystemet er tilknyttet energibrønner. Det er elektrisk oppvarming i det innredede rommet.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål (formål 110) og spesialområde bevaring bolig (formål 660) i henhold til reguleringsplan S-2864, "Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone", vedtatt 14.05.1986. I henhold til planens § 3a er maksimal tillatt utnyttelsesgrad for åpen småhusbebyggelse 0,25.

Eiendommen berøres indirekte av reguleringsplan S-723, "Regulering av veg fra Furumoen til Gladvollveien og av Gladvollveien fra Herregårdsveien ca. 180 m. vestover",

vedtatt 11.04.1958. Planen regulerer Herregårdsveien som grenser til eiendommen.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015 til 2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen er regulert som spesialområde for bevaring av bolig. Dette innebærer at det er restriksjoner på endringer og utvikling for å bevare områdets særpreg. Tiltak som fasadeendringer, tilbygg, påbygg eller rivning vil kreve en særskilt vurdering opp mot bevaringsformålet, og kan være vanskeligere å få godkjent enn i et ordinært boligområde.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1929/912693-1/105 15.03.1929 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 146
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 162
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 174
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 229

1953/16487-1/105 05.12.1953 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE		RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 917	
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 229		Bruksrett til kjørbar atkomstvei. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygn.råd	
1954/778-1/105 05.01.1954 BESTEMMELSE OM VEG		GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	
Bestemmelse om kloakkledning		1984/56280-2/105 08.11.1984 SEKSJONERING	
Bestemmelse om gjerde		Opprettet seksjoner:	
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE		SNR: 15	
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 229		Formål: Bolig	
1954/12302-1/105 29.09.1954 ERKLÆRING/AVTALE		Sameiebrøk: 38/1588	
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement		EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER	
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen		2019/1007985-1/200 30.08.2019 RESEKSJONERING	
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE		SNR: 15	
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 229		Formål: Bolig	
1956/1217-1/105 28.01.1956 BESTEMMELSE OM VEG		Sameiebrøk: 38/1588	
Bestemmelse om kloakkledning		Endring av fellesareal	
Bestemmelse om gjerde		Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.	
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE		Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.	
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 229		Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet	
1956/6908-1/105 13.06.1956 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.		foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.	
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 513		Vei, vann og avløp	
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen		Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.	
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE		Utleie	
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 229		Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.	
1966/4723-1/105 06.04.1966 SKJØNN		Radonmåling	
Dok. tgl. m/dbnr. 4723 - 4731.		Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.	
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE		Diverse	
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 229		Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.	
1984/66887-1/105 21.12.1984 ERKLÆRING/AVTALE		I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.	
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET		Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard	
FOR: NOK 10,000		kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.	
MED PRIORITET ETTER 90% AV 1. TGL		Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.	
OVERDRAGELSESSUM		Kontrakts-	
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE		grunnlag	
1990/68338-5/105 12.11.1990 ERKLÆRING/AVTALE		Overtakelse	
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 916		Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.	
		Forsikring	
		Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.	
		Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/	
		Lovanvendelse	
		Regelverk og generelle opplysninger	
		Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og	

innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig

areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten

oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Fast provisjon: kr 50 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 86 575,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no

Tlf: 472 65 457

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no

Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no

Tlf: 472 65 457

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

01.02.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260037	
Selger 1 navn	
Sofie Tellefsen Holm	
Gateadresse	
Herregårdsveien 1	
Poststed	Postnr
OSLO	1168
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Sofie Tellefsen Holm	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: STH

Document reference: 02260037

2

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

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mus ble funnet i kjellerbodene i Sameiet sommeren 2025. Dette ble raskt ordnet opp i og utbedret av styret og har ikke vært et problem siden.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble sett på av Aparo januar 2025 fordi varmepumpa til hele Sameiet ikke fungerte optimalt. Ordnet av styret, kontakt dem for nærmere detaljer

Arbeid utført av

Aparo

11.1

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

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: STH

2

Document reference: 02260037

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja, se tidligere punkt

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: STH

3

Document reference: 02260037

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: STH

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sofie Tellefsen Holm	d0163c59369b2b6ba5551 a697756410c836a1c30	28.01.2026 15:37:21 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

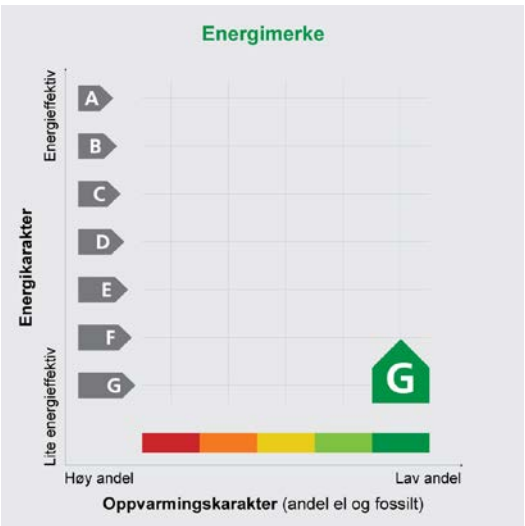
Document reference: 02260037

Document reference: 02260037

ENERGIATTEST

ENOVA

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

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

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, 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Herregårdsveien 1	Gnr: 194
Postnr/Sted: 1168 OSLO	Bnr: 229
Løilighetsnummer:	Seksjonsnr: 15
Bolignr: L0101	Festenr:
Dato: 04.08.2020 23:02:42	Bygnnr: 80454015
Energimerkenummer: A2020-1160582	
Ansvarlig for energiattesten: Lasse Knutssønn Vigerust	
Energimerking er utført av: Lasse Knutssønn Vigerust	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Uteettheter 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 etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre 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/m2K 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 ivaretatt 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 ivaretatt 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. Monter 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 persiennør 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 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 21155-1645

Referansenummer: HJ7182

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingenør: 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

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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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
- løssøre 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Eierleilighet i loftsetasje i lavblokk. Leiligheten har jevnlig oppgraderte overflater, oppusset bad med eldre støpejerns-luk, 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, teknet med takstein. Utevendig vedlikehold er sameiets ansvar.

Velux takvinduer i kjøkkenet og innredet rom. Glasstet i Veluxvindu i innredet rom ble skiftet i 2019 og hele Veluxvindu et 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.

INNVENDIG

[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 ettgrepst 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, ettgrepst kjøkkenkran. Hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys. 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 baderomsskap 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.

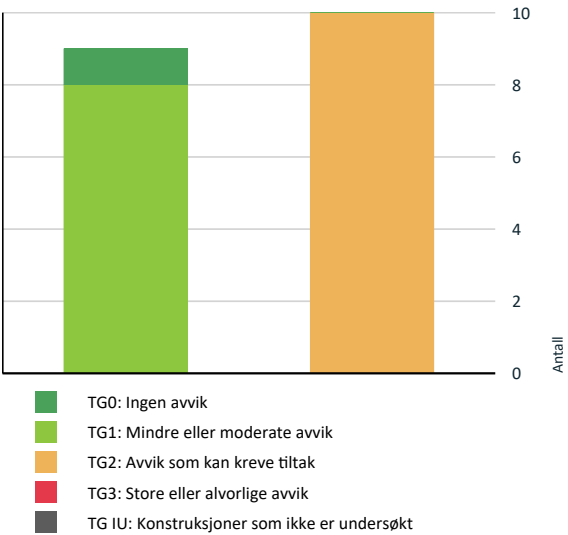
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

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 befarings tidspunktet, 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/revkirenten 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

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS.

Anvendelse Bolig		
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.		
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.		
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



innerdør



innerdør



innerdør

VÅTROM
LOFT > BAD
Generell

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

LOFT > BAD
TO 1 Overflater vegger og himling

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



vegger og himling



vegger og himling

LOFT > BAD
TO 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
TO 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 lekkasje.

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 tiluftsventilering, 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 kjølfrys. 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

TG 1 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 baderomsskap 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

102

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 1958 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renoveret fra sikringsskap og til punktene i leiligheten
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
- 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.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

- 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 personskade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

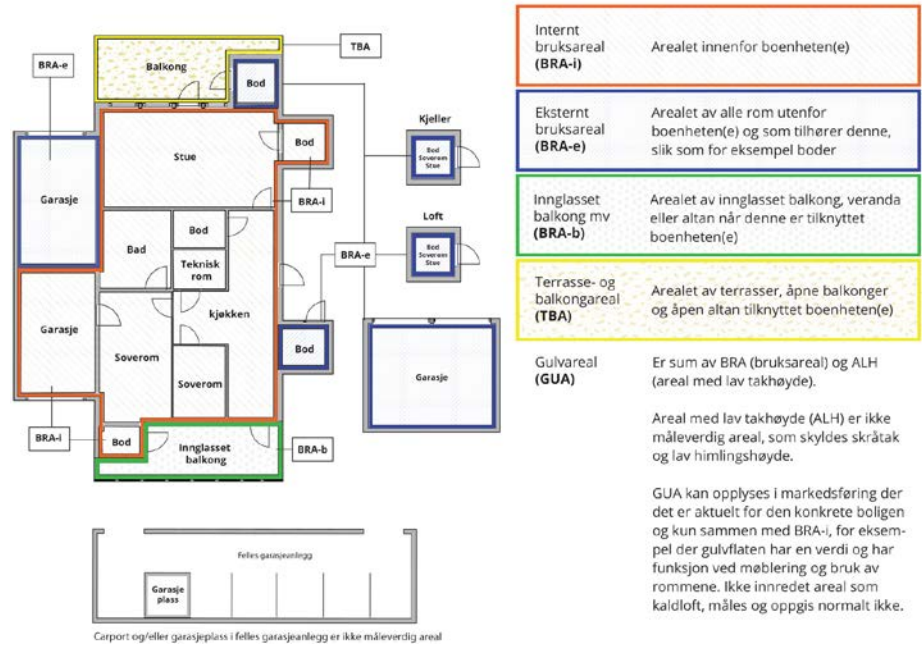
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet, 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft	51	4		55		16	71
Kjeller		3		3			3
SUM	51	7				16	74
SUM BRA	58						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset 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 m²	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				Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning As		Organisasjonsnr 979365918	
Felles formue Kr. 6 523 31.12.2025				Felles gjeld: Kr. 92 122 27.01.2026			

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	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	564698			
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 dampsperrer 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

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

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

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

PERSONVERN

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/personvernerklaering/reservasjon/>

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

[illegible]

Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 602575737
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning		Adresse	
Organisasjonsnr	Navn	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO	
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG		
Rekvirent(er) av forretning		Bruksenhet	
Fødselsdato/Orgnr	Navn	L0102	
200979	VIGERUST LASSE KNUSSØNN	L0102	
200986	GUDJONSSON ARNAR		
979365918	HERREGÅRDSVEIEN 1 M.F.L. SAMEIET		
Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)			
Knr	Gnr	Bnr	
0301	194	229	

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

8.8.19

06.08.2019 09:32

Side 1 av 1

Søknad om reseksjonering

Tinglysningsrekvirenten (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 UNG/48069848	
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.F.I	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./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)	
15	200979	Lasse Knutssøn Vigerust	1/2	
15	200986	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 B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	
15	B	38		
		Nevner = 1588		
Dato: 24/5-2019				
Innsenderens underskrift: [Signature]				

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

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 søknadspiktig 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 *Arnar Gudjonsson* *Lasse Knutsson Vigehust* *Vita Melinauskaitė* *Jorid Mjos Jakobsen*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

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	<i>Arnar Gudjonsson</i>	ARNAR GUDJONSSON
15 OG STYRET	OSLO 24.05.19	<i>Lasse Knutsson Vigehust</i>	LASSE KNUTSSON VIGEHUST
	OSLO 24.05.19	<i>Vita Melinauskaitė</i>	VITA MELINAUSKAITE
	OSLO 24.05.19	<i>Jorid Mjos Jakobsen</i>	JORID MJOS JAKOBSEN

Dato 24/5-2019 Innsenderens underskrift *Arnar Gudjonsson* *Lasse Knutsson Vigehust* *Vita Melinauskaitė* *Jorid Mjos Jakobsen*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

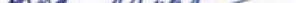
Side 3 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om resekjsjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til resekjsjonering og/eller ☐ Styret samtykker til resekjsjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato OSLO 24.05.2019	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver VITA MELINAUSKAITE
Sted og dato OSLO 24.05.2019	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver JORIS MÅS JAKOBSEN
Sted og dato	Underskrift SE OSSÅ PUNKT 11	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller 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)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ 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			 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Dato	Innsenderens underskrift
24/5-2019	 

[illegible]

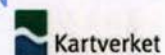
Dato 24/5-2019 Insenderens underskrift *[Signature]*



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

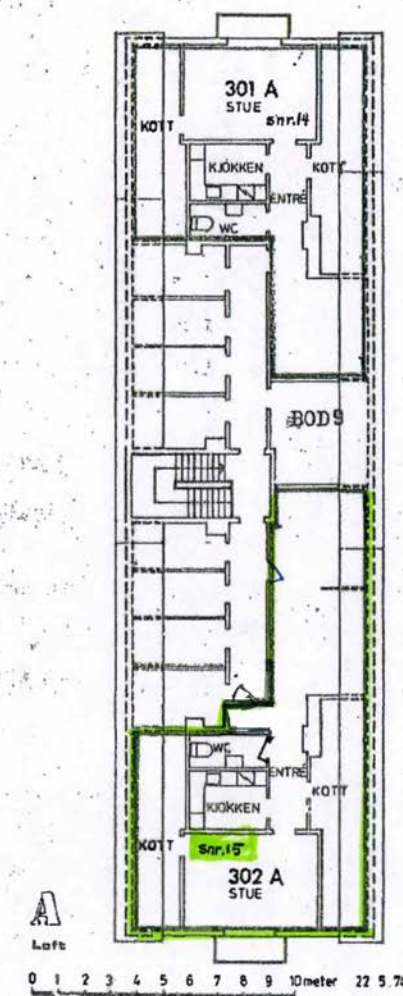
0 5 10 15 20

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Gnr: 194 Bnr: 229
Adresse: Herregårdsveien 1, 1168 Oslo

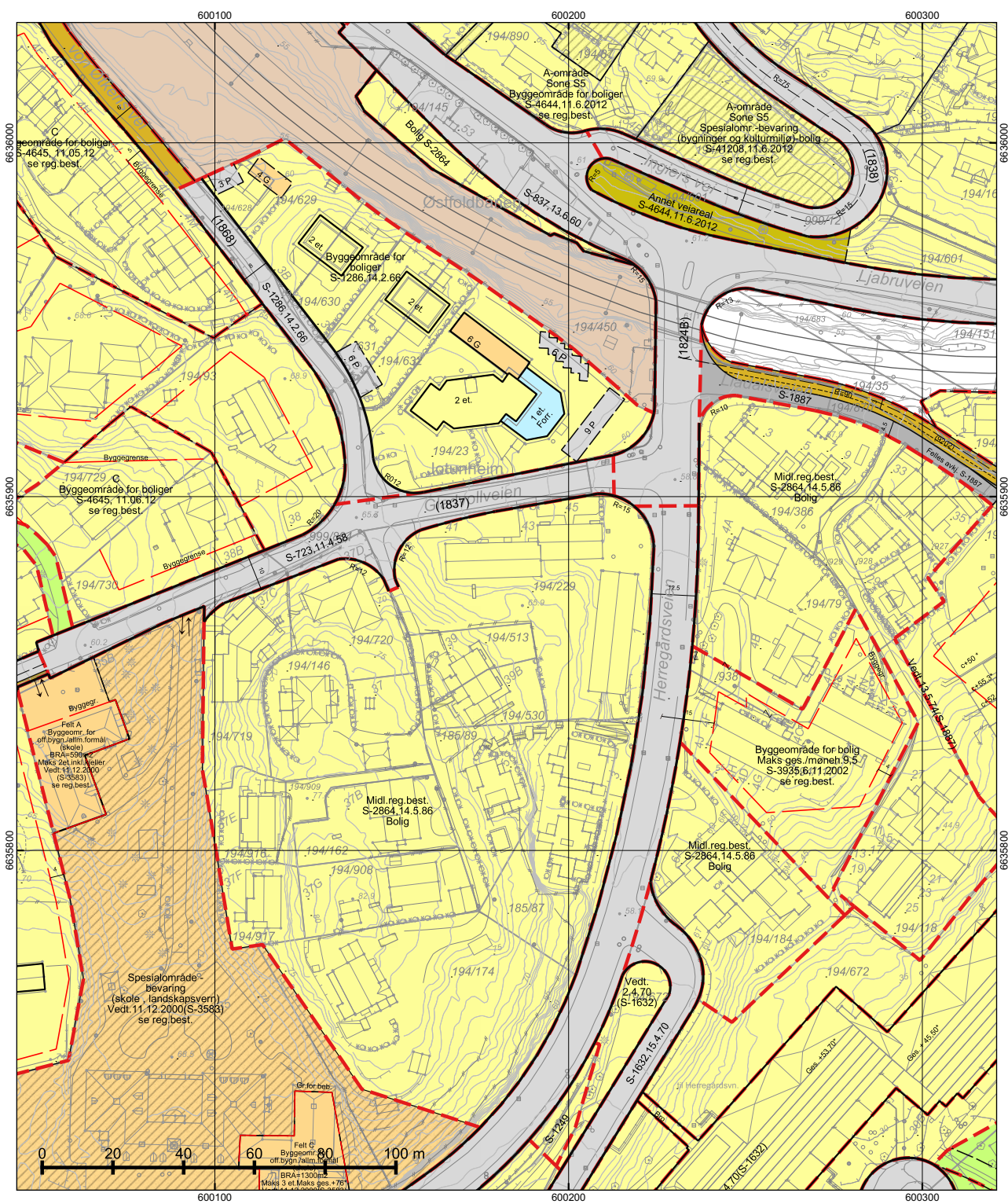
Ny plantegning. Areal markert i grønt viser areal som innlemmes i seksjon 15.



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10meter 22 5.7

BORGEN 00 BING LORENTZEN
ARCHITECTURAL FIRM 0204

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





Dato: 26.01.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

PlottID/Best.nr: 152104/ 86525535

Adresse: Herregårdsveien 1

Gnr/Bnr: 194/229

Deres ref.:

Kommentar:

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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 - Formålgrensning

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

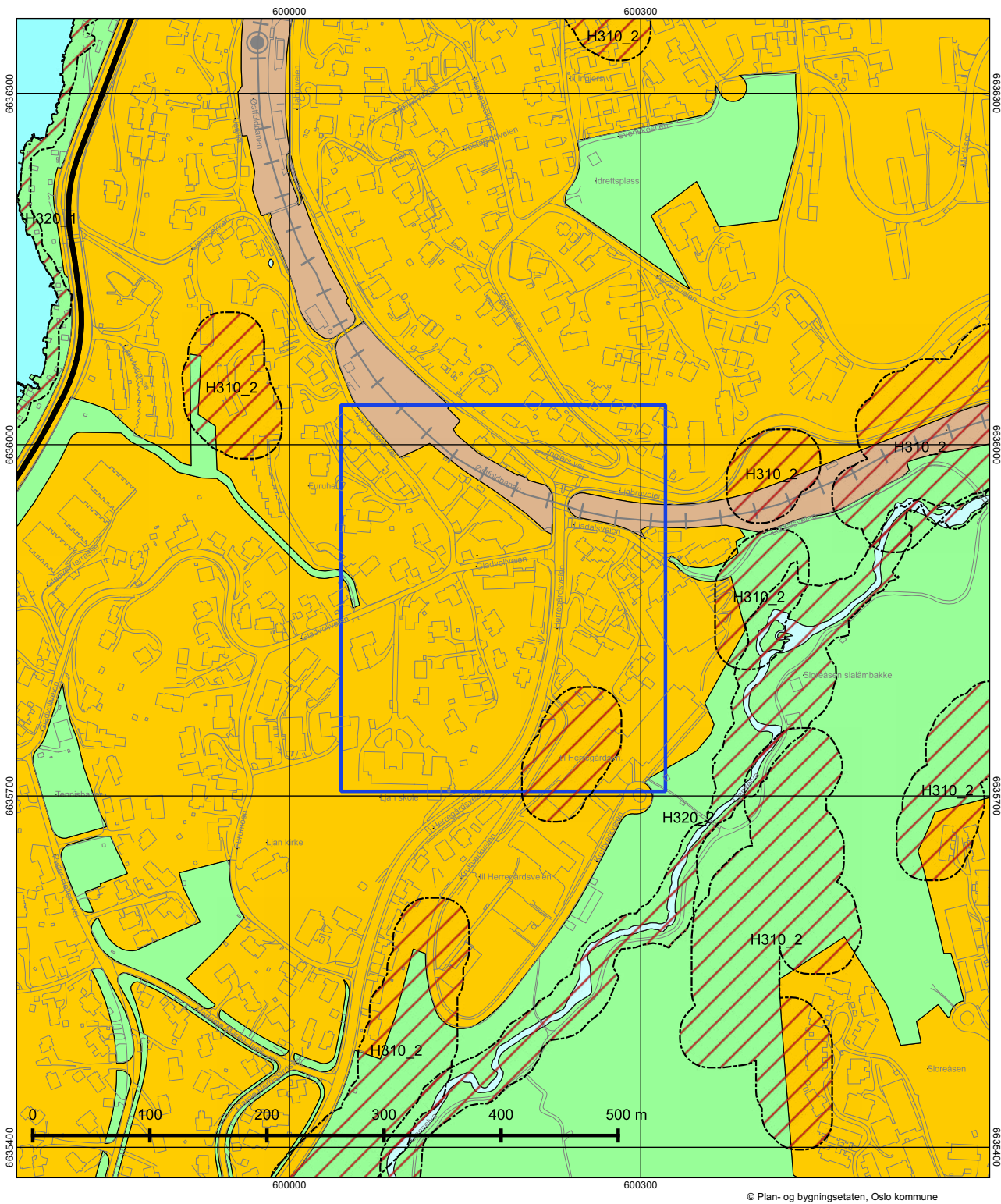
Oppheving av eiendomsgrense

↑

Inn-/utkjøring

96

97



**Oslo**

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

—

Fjernveg (tunnel)

—

Fjernveg

—

Markagrense

Plangrense

— + —

Sporveg (tunnel), fremtig

— + —

Sporveg (tunnel), eksisterende

— + —

Sporveg, eksisterende

— + —

Sporveg, fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), eksisterende

— + —

Jernbane, eksisterende

—

Turvei

●

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

●

T-banestasjon (ikke juridisk)

●

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

—

Banetrase (ikke juridisk)

—

Fjordtrikk (ikke juridisk)

—

Samferdsel (ikke juridisk)

○

Eksisterende kollektivknutepunkt

○

Fremtidig kollektivknutepunkt

☆

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

.....

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

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 - Elvefflom

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:
- åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
 - 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.
- I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende. På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
 - 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 (tomtenes 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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](#)

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

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

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- polisenummer 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 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:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207834971
Restsaldo:	41 528,53
Kapitalkostnader:	365,23
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208209698
Restsaldo:	36 514,51
Kapitalkostnader:	259,73
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
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 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@styrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

- Styreleder Martin Borgland
- Styremedlem Frederik Zimmer
- Styremedlem Jorid Mjøs Jakobsen
- Styremedlem Olav Dalen Zahl
- Styremedlem: Roxanne Natacha Francheska Dorothée Parramore

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post herregardsvn1@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Herregårdsveien 1 M.Fl

Sameiet Herregårdsveien 1 M.Fl består av 90 boligseksjoner.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Ey .



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bodø, 7. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 11A2L-M4H0-ZJEM-50F40-YIE2Y-50VXE

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 784 813	1 725 879	1 789 000	1 903 000
Garasjer		0	16 369	48 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 784 813	1 742 248	1 837 000	1 903 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 512	-4 512	-5 000
Styrehonorar	4	-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-6 616	-6 180	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 361	-68 393	-72 360	-76 000
Konsulenthonorar	6	-68 729	-40 420	-90 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 447 191	-631 798	-23 000	-163 000
Forsikringer		-252 803	-236 262	-259 888	-312 000
Kommunale avgifter	8	-303 305	-263 774	-304 000	-343 980
Energi/fyring	9	-327 172	-403 059	-200 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 487	-168 772	-170 000	-177 000
Andre driftskostnader	10	-269 226	-239 029	-178 000	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 979 402	-2 094 198	-1 341 260	-1 395 980

DRIFTSRESULTAT		-1 194 589	-351 950	495 740	507 020
-----------------------	--	-------------------	-----------------	----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 056	3 374	0	0
Finanskostnader	12	-245 484	-131 253	-237 000	-288 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-240 428	-127 879	-237 000	-288 000

ÅRSRESULTAT		-1 435 017	-479 829	258 740	219 020
--------------------	--	-------------------	-----------------	----------------	----------------

Overføringer:					
Udekket tap		-1 435 017	-479 829		

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

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

Oslo, 03.03.2025
Styret i Sameiet Herregårdsveien 1 M.FI

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.

INNETEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 512

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 32 000.

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

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av OBOS-banken	4 814
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	242
SUM FINANSINNTEKTER	5 056

NOTE: 12	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-245 291
Renter på leverandørgjeld	-193
SUM FINANSKOSTNADER	-245 484

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 14	
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 21 år.	
Opprinnelig 2020	-2 104 858
Nedbetalt tidligere	256 063
Nedbetalt i år	54 737
	-1 794 058
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2023	-1 572 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	20 533
	-1 551 467
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.	

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

Styrets arbeid

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

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

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

Styret har også fått på plass parkeringsavtale.

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____





OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

SAMEIET HERREGÅRDSVEIEN 1/GLADVOLLVEIEN 41,43 OG 45.

HUSORDENSREGLER

§ 1

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

§ 2

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

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

§ 3

Parkeringsområdene til sameiet disponeres på følgende måte:

Gladvollveien 41-43: parkeringsområdet utenfor begge oppgangene

Gladvollveien 45: parkeringsområdet utenfor oppgangen

Herregårdsveien 1: parkeringsområdet ved innkjørselen

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

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

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

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

§ 4

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

§ 5

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

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

§ 6

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

§ 7

Trappevask utføres av et vaskefirma en gang i uken.

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

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

§ 11

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

Om sommeren må kjelleren alltid holdes godt utluftet.

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

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

§ 12

Alle **ytterdører** skal til enhver tid være låst. Det er ikke tillatt å slippe inn selgere eller personer som skal dele ut reklame.

§ 13

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

§ 14

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

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.

(10) 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 fellesareale i sameiet

Fellessareal som kan benyttes til utleie i Sameiet Herregårdsveien 1 m.fl. har styret myndighet til å fastsette pris og inngå leiekontrakter med leietakere til disse 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 bruksenheter 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 bruksenheter 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 bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT

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

(2) Ved forsinket betaling kan styret 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 bruksenheter svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

6. MISLIGHOLD

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

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

(3) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i 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 førstkommende 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, beslattes 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 beslattes, 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 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.
✓ 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/



Nabolagsprofil

Herregårdsveien 1 - Nabolaget Ljan - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ingiers vei	2 min	
Linje 81, 81N, 550	0.1 km	
Ljan stasjon	7 min	
Linje L2	0.6 km	
Hauketo stasjon	16 min	
Buss, tog	1.3 km	
Ljabru	20 min	
Linje 13, 19	1.3 km	
Mortensrud	7 min	
Linje 2, 3	3.5 km	

Skoler

Ljan skole (1-7 kl.)	4 min	
300 elever, 14 klasser	0.3 km	
Hallagerbakken skole (1-7 kl.)	17 min	
328 elever, 19 klasser	1.1 km	
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.)	23 min	
261 elever, 11 klasser	1.8 km	
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min	
286 elever, 20 klasser	1.7 km	
Hauketo skole (8-10 kl.)	6 min	
326 elever, 30 klasser	2.5 km	
Bjørnholt videregående skole	6 min	
900 elever	3.4 km	
Lambertseter videregående skole	11 min	
825 elever, 30 klasser	5.5 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

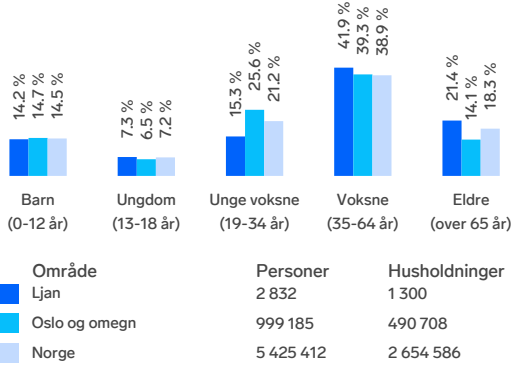
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Joker Ljan	2 min	
PostNord, søndagsåpent	0.2 km	
Istanbul Intermat As	16 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



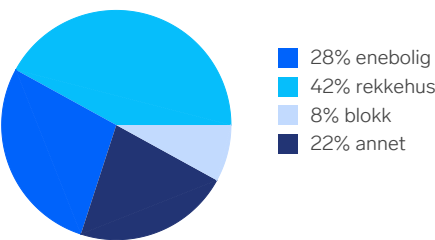
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

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

Boligmasse



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

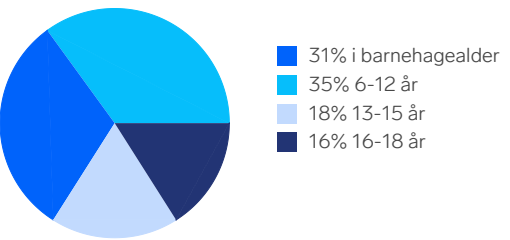
Sitat fra en lokalkjent



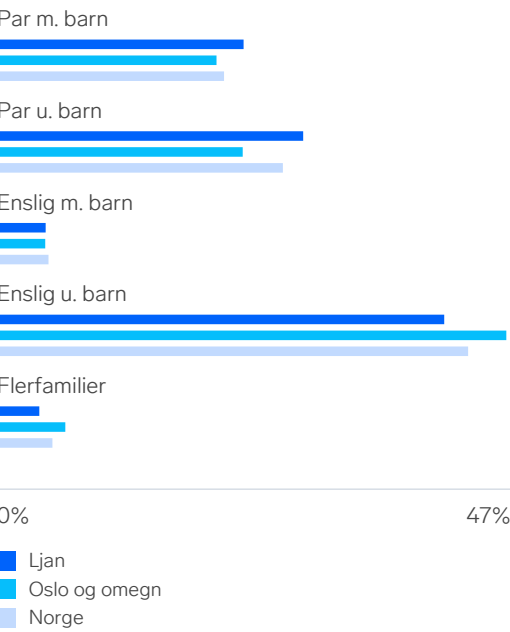
Varer/Tjenester

Sæter Torg	5 min	
Vitusapotek Hauketo	16 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

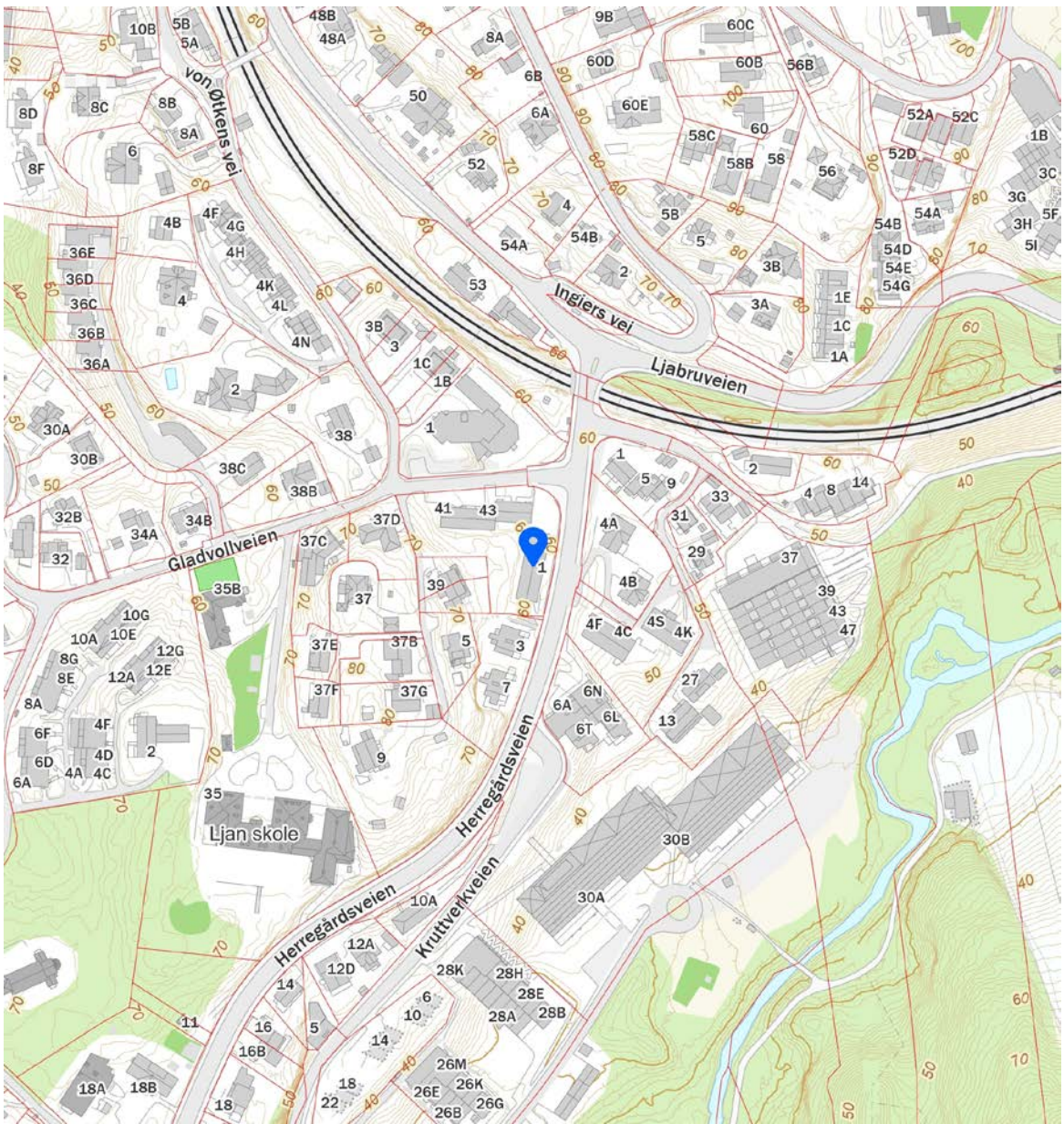
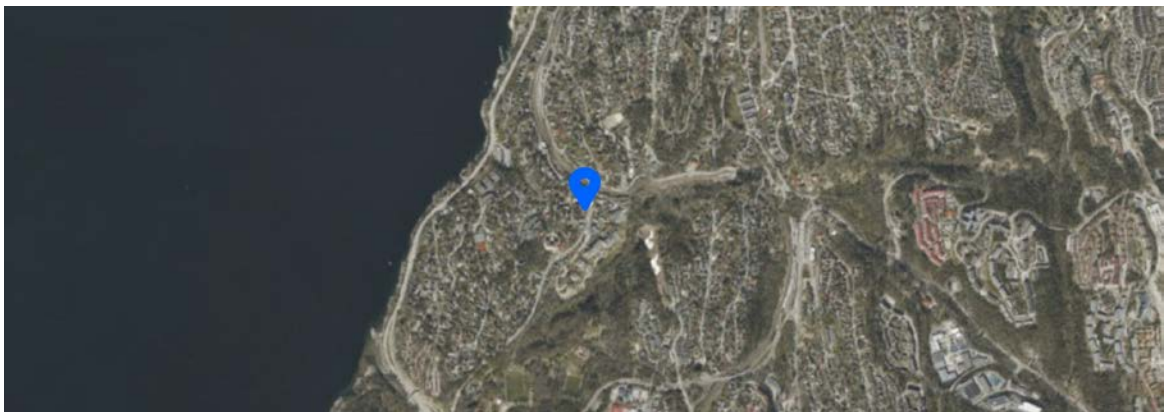


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

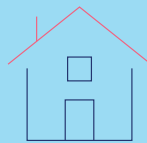
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no
+47 472 65 457

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Anya Martinsen
anya.martinsen@emera.no
472 65 457

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING