



Æ

# Landingsveien 36

0767 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Vegar Giæver**

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter ....	110
Kort om oss .....	211

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Landingsveien 36, 0767 Oslo, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Andelsnr. 11 Orgnr. 950443316 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 94 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 90 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1975

## TOMT

Fellestomt 23166 kvm

## PRISANTYDNING

6 250 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: André Nordli Takstdato: 02.12.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 606 000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.24

Andel fellesformue: kr. 49 434,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 6 250 000,- (Prisantydning)

kr 606 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 6 856 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 8 212,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

kr 9 412,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 865 412,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 875 362,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 7 123,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er også normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Det er planlagt vedlikehold i borettslaget, inkludert utskifting av lys i fellesarealer, el-tavler og utgangsdører. Arbeidet er forventet ferdigstilt innen utgangen av 2026 og vil ikke påvirke dagens fellesutgifter.

Felleskostnadene øker med 5 % fra 1. januar 2025. Økningen er allerede hensyntatt i de oppgitte fellesutgiftene. Borettslaget forventer også at økte strømutfgifter og kommunale avgifter kan medføre ytterligere justeringer av felleskostnadene, men styret vil forsøke å holde dem så lave som mulig.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Fibernet (1000/1000 Mbit/s), kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold, avdrag og renter på fellesgjeld, trappevask m.m.

Borettslaget har raskt internett inkludert i felleskostnadene. Kabel-tv kan tegnes for egen regning.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av OBOS. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Kristin Benedicte Bakka Didrik Oscar-Andersen Bente Bakka



# Beskrivelse

## BESKRIVELSE

Lys og romslig 3-roms leilighet i et veldrevet borettslag med attraktiv beliggenhet. Her får du gode løsninger og moderne oppgraderinger kombinert med nærhet til marka, kollektivtransport og servicetilbud. Populært borettslag med bilfrie og grønne fellesarealer.

### Høydepunkter:

- Romslig stue med åpen løsning og utgang til sydvestvendt balkong med trapp ned til hagen
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Bad og separat toalettrom rehabilitert i regi av borettslaget
- Garasjeplass med elbillader
- Barnevennlig område med lekeplasser, og selskapsrom til leie
- Flotte turområder rett utenfor døren
- Kort vei til kollektivtransport med ca. 7 min til t-bane og 3 min til buss

Perfekt for deg som ønsker en tiltalende bolig i rolige omgivelser med kort vei til sentrum.

## PARKERING

Det disponeres en garasjeplass med elbillader i felles, lukket garasjeanlegg.

I tillegg til å benytte nøkkel for å komme inn i garasje, kan man gå til innkjøp av en garasjeåpner (Pris ca. kr. 600 + mva.).

Borettslaget har i tillegg 30 utendørs P-plasser og 9 garasjeplasser for utleie (priser p.t. er kr 250/md for uteplass og kr 400/md for garasjeplass) Disse utleies etter venteliste. Det er som hovedregel anledning til å leie kun én ekstra garasje-/parkeringsplass per leilighet.

Borettslaget har også gjesteparkeringsplasser.

### Elbil:

Borettslaget etablerte infrastruktur for lading av el-biler i garasjeanlegget i 2018. I 2024 ble leverandør byttet til wattif (www.wattifev.com)

Disse ladestasjonene er såkalte «smartladere» som kommuniserer med en sentral styringsenhet som sikrer rettferdig fordeling av ladestrøm innenfor anleggets samlede kapasitet.

Ladestasjonene registrerer hvem som lader og hvor mye, basert på elektronisk identifikasjon.

# Beliggenhet

## BELIGGENHET

Borettslaget kan by på en rekke fasiliteter, som pent opparbeidede fellesarealer med lekeplasser og flotte gressplener m.m. I tillegg har man tilgang til tennisbane om sommeren og skøytebane om vinteren inne på borettslagets fellesområde, samt felles selskapslokale, som kan leies.

Tennisbanen kan også fint brukes til annen form for ballspill, det er bl.a. montert basketballkurv.

Dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet, med kun et par minutters gange til Rema 1000 i krysset Arnebråtveien/Ankerveien samt kort vei til søndagsåpne Kiwi på Bogstad.

Ellers er det bare noen minutter til Røa med Røa Senter og Røa Torg som byr på det aller meste av servicetilbud som stor Meny-butikk og Coop Mega, sportsforretninger, kaféer, restauranter, vinmonopol, apotek, m.m. På Røa finner du dessuten treningssenteret EVO og Røabadet med svømmehall og SATS.

## TOMT

Fellestomt, 23166 kvm

Pent opparbeidede fellesarealer med store plener, prydbusker, frukttrær, sittegrupper, sykkelstativer, lekeapparater, ballplass/skøytebane, tennisbane m.m.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i Finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

## SKOLE/BARNEHAGE

Området sogner til Voksen skole. Bydel er Vestre Aker. Bilfri gangvei til Voksen og Huseby barneskole, Hovseter ungdomsskole og en rekke barnehager.

## OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er gode muligheter for offentlig kommunikasjon i nærområdet, med 3 minutters gange til nærmeste busstopp. Det er ca. 7 minutters gange til Hovseter T-banestasjon, hvor linje 2 tar deg til Majorstuen på ca. 10 minutter. Flybuss går fra Huseby skole, og nattbuss (linje 1N) stopper ved Orebakken bussholdeplass, like ved borettslaget.

## FRITIDSTILBUD

Umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i området, sommer som vinter. En av boligens nærmeste naboer er Mærradalen med skiløyper om vinteren og fine turstier i marka på sommerstid. Flotte skiløyper som tar deg enkelt inn i Nordmarka og Bærumsmarka, skiene kan du spenne på nesten rett ved leiligheten. Mærradalen kan også by på ballbinge og gode akebakker om vinteren, et paradys for de minste. Busslinje 41 tar deg til Wyller løypa og Tryvann, som er slått sammen til et stort og bra skianlegg. Gangavstand til Bogstadvannet og Lysakerelven samt kort vei til Bogstad badeplass, Bogstad Golfbane og Bogstad Gård som er et populært utfartssted med café og diverse aktiviteter for barn. Det er også golfbane på Haga og Grini.

Golfbanen ved Bogstadvannet, i bunnen av Holmenkollåsen, er ifølge golfentusiaster den mest attraktive banen i landet, og er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransestandard, samt kunstisbane om vinteren. Grini og Haga ligger kun 10 minutters kjøring fra eiendommen. Ved Bogstadvannet er det også mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren.

I umiddelbar nærhet ligger blant annet idrettsanleggene på Gressbanen (fotballbane på sommeren og skøytebane på vinteren), kunstgressbane ved Voksen Skole, Holmenkollen tennisklubb, Njård (Sats) og Røabadet og Sats på Røa. Det er mange idrettslag i nærområdet, herunder, Vestre Aker Skiklubb, Ready, Njård, Røa, Heming og Ullern. Videre ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski samt Tryvann skisenter og klatrepark i nærheten.

## Innhold

### INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

#### Første etasje:

BRA 90 m<sup>2</sup>

- BRA-i 90 m<sup>2</sup>: Entré/gang, bad, toalettrom, tre soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, og bod.

#### Kjeller:

BRA 4 m<sup>2</sup>

- BRA-e 4 m<sup>2</sup>: Bod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

### BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Andre Nordli v/ Anticimex:

#### Grunn og fundamenter:

Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong/murkonstruksjoner.

#### Yttervegger:

Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner utvendig forblendet med teglstein, pussede flater, fasadeplater og enkelte felter med liggende panel.

#### Takkonstruksjoner:

Tilnærmet flatt tak tekket med membran/takpapp.

#### Gulvsystemer:

Etasjeskillere av betongkonstruksjoner.

#### Dører og vinduer:

Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30, lydklasse 35db samt kikkhull. Dører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2015 og 2016.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Standard

### KJØKKEN

Kjøkkenet ble oppgradert i 2013 og har en moderne åpen løsning mot stuen. Innredningen består av høyglans fronter og benkeplater i heltre og laminat, med en stilren glassplate som beskytter veggen over kjøkkenbenken. Det er planlimt oppvaskkum med ett-greps armatur, stikkontakter over benk og integrerte hvitevarer som gir et helhetlig uttrykk. Kjøkkenventilatoren er utstyrt med kullfilter og plassert over platetoppen.

### BAD OG TOALETTRUM

#### Bad:

Badet ble rehabilitert i 2004 og har flislagte gulv og vegger, samt behagelig gulvvarme. Himlingen er malt og det er avtrekksventil i himling.

Innredning består av vegghengt servantskap med glatt front og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Over servanten er det speilskap med overbelysning og stikkontakt. Badet har frittstående badekar med dusjvegg, utstyrt med både hånddusj og regndusj. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Vannrørene er av typen rør-i-rør, og fordelersystem med stoppekran er plassert i inspeksjonsluke i himlingen. Avløpsrørene er av plast.

Det er utført fuktmålinger i tilstøtende rom til våtsonen med tilfredsstillende resultat. Ingen forhøyede verdier eller avvik ble registrert.

Det bemerkes noe rust på hovedstoppekranen og indikasjoner på tidligere fukt eller kondens i inspeksjonsluken. Jevnlig ettersyn anbefales for å sikre god tilstand over tid. Det ble ikke registrert aktive fuktproblemer ved befaring.

#### Toalettrom:

Toalettrommet ble rehabilitert i 2004 og har flislagt gulv med behagelig gulvvarme. Veggene og himlingen er malt i lyse farger som gir et rent og moderne uttrykk.

Innredningen består av vegghengt servantskap med

høyglansfronter og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Over servanten er det vegghengt speil med overbelysning. Toalettrommet har gulvstående toalett og en avtrekksventil montert på veggen.

Vannrørene er av forkrommet kobber og flexi, mens avløpsrørene er av plast.

#### OVERFLATER

Gulvflatene er belagt med parkett, mens veggflater og himlingsflater er malt i lyse og moderne farger som gir et helhetlig og tidsriktig uttrykk.

#### TEKNISK/VVS

Leiligheten har vannrør av typen rør-i-rør, kobber og flexi. Synlige avløpsrør er av plast. Fordelerstammer for rør-i-rør og stoppekran er plassert i inspeksjonsluke i himlingen på bad. Varmtvannsbereder fra 2013 er plassert i kjøkkenbenk. Det er mekanisk avtrekk fra både bad og toalettrom, samt kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig ventilasjon skjer via tilluftsventiler i vinduer og yttervegger. Stakeluke er lokalisert i felles kjeller.

#### STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 20.10.1978 som omhandler boligblokk m/ garasjer i kjeller.

Det foreligger ferdigattest datert 31.08.2005 som omhandler rehabilitering av bad.

Det foreligger ferdigattest datert 21.07.2017 som omhandler utskifting av balkonger/fasadeendring.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 03.10.1974. Det er avvik mellom tegningene og dagens bruk. Leiligheten er opprinnelig godkjent som en 3-roms, men det største soverommet er delt i to, slik at det nå er etablert et tredje soverom. Videre har det tidligere vært adkomst fra bad til kjøkken, men denne er blendet igjen. For å skape en mer moderne planløsning er det også fjernet en lettvegg mellom stue og kjøkken for en åpen og sosial romløsning. Søknad om bruksendring/godkjenning av boligen i tråd med dagens utforming/bruk skjer for kjøpers regning og risiko.

## Energi

#### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringssskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i felles trappegang utenfor leiligheten. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg med noe åpent elektrisk anlegg.

#### Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt

rehabilitert: ukjent.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget: nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

#### Samsvarserklæringer:

- vedrørende elektrisk arbeid på balkong, datert: 03.01.2017
- vedrørende elektriske arbeider, datert: 18.09.2013
- vedrørende elektriske arbeider på kjøkken, datert: 25.08.2014

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

#### OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet og har panelovner. Det er gulvvarme på bad og toalettrom.

#### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

## Økonomi/drift

#### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet.

For borettslagseiendommer faktureres eiendomsskatt samlet til borettslaget og innkreves gjennom felleskostnadene. Dette kommer i tillegg til felleskostnader 4 måneder i året. Beløp for eiendomsskatt 2025 blir kjent 1. mars.

#### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 7 123,- pr.mnd. som inkluderer:

Fibernet (1000/1000 Mbit/s), kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold, avdrag og renter på fellesgjeld, trappevask m.m.

#### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr: **OBBK01-98207605174**

Restsaldo: 92 794 569,-

Restløpetid: 31 år og 1 måned

Termin pr. år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,59%

Amdel av restsaldo: 604 699,-  
Andel av kapitalkostnader: 2 771,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

I forbindelse med nylig vedtatt salg av vaktmesterleilighet, kan det forventes en reduksjon i andel fellesgjeld. Dette p.g.a. at vaktmesterleiligheten også skal få sin andel av fellesgjelden.

### ÅRSREGNSKAP

Hovedtall fra årsregnskapet for 2023 viser at borettslaget hadde driftsinntekter på 9,95 millioner kroner, med en økning fra 2022. Driftskostnadene beløp seg til 5,98 millioner kroner, som inkluderer vedlikehold, energiutgifter og kommunale avgifter. Årets resultat viser et underskudd på 301 630 kroner.

For 2024 er det budsjettet med driftsinntekter på 11,85 millioner kroner og driftskostnader på 5,79 millioner kroner, med et forventet årsresultat på 995 971 kroner.

Regnskapet for 2024 og budsjett for 2025 vil ikke være tilgjengelig før neste årsmøte.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring Polisenummer: 3693063-1.2

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 756 761,- Som sekundærbolig Kr. 7 027 043,-

### BORETTSLAG

Borettslag: Jarbakken Borettslag, Orgnr: 950443316

Jarbakken borettslag hadde sin første innflytting i 1974 og har siden vært et populært og veldrevet borettslag.

Borettslaget ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune og har adresse: Landingsveien 16 52. Det er 143 andelsleiligheter, i tillegg kommer 1 tjenesteleilighet, fordelt på 4 bygninger. De aller fleste leilighetene er 5-roms, med unntak av de i første etasje som er 3- og 4 roms. Tomten ble kjøpt i 1985 og er på 23 166 kvadratmeter. I tillegg har borettslaget en god og informativ nettside: [www.jarbakken.no](http://www.jarbakken.no).

Borettslaget har et fellesrom i Landingsveien 34 som leies/lånes ut til andelseierne. Rommet ble pusset opp i 2008, og er møblert og utstyrt (service og bestikk) til 40 personer. Det inngår også en kjøkkenavdeling, med komfyr, kjøleskap, mikrobølgeovn, kaffetrakter og oppvaskmaskin. Døgnprisen for å leie (normalt fra kl. 1200 til kl. 1200) er kr 200,- for barneselskap og kr 300,- for kveldsarrangementer.

Grilling med kull og bruk av åpen ild er ikke lov på grunn av brannfare. Elektrisk og gassgrill er tillatt så lenge naboene ikke sjeneres.

**Større planlagte vedlikeholdsarbeider fremover:**

- Brannsikring: Investering i automatisk brannalarmanlegg - borettslaget er ikke pålagt å ha et slikt anlegg, men forslag legges frem i generalforsamlingen
- Elektrisk anlegg: Oppgradering av hovedtavler og økning av kapasitet til borettslaget
- Oppussing av oppganger, inkludert bytte av låser til "OBOS-nøkkelen"

### FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Innmelding koster kr. 500,- og årskontingent dekkes gjennom felleskostnadene.

### STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

### FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og OBOS medlemmer. Parallellavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Fristen for OBOS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, men blir ofte avklart raskere enn dette.

Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten er kr. 8 212,-. Dersom forkjøpsretten benyttes bortfaller gebyret knyttet til forhåndsavklaring og det betales et likelydende beløp for å benytte forkjøpsretten.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse/ulempe for andre beboere. Forøvrig gjeldes borettslagets husordensregler knyttet til dyrehold. Det er nylig vedtatt at alle utekatter skal være kastrede.

### DIVERSE

Følgende medfølger ikke leiligheten:

- Lysekroner
- Taklampe soveromm
- Persiener på alle soverom
- Speilet i boden
- Vaskemaskin

- Tørketrommel
- Trådkurvhyll på badet

Forøvrig gjelder NEFs normgivende liste over medfølgende løsøre og tilbehør.

### PLANER FOR FREMTIDIG VEDLIKEHOLD

Styret har besluttet å utsette større vedlikeholdsprosjekter i 2024 og 2025 på grunn av den økonomiske situasjonen. Større investeringer vurderes individuelt, og ekstra lån kan bli aktuelt ved behov.

#### Nødvendige vedlikeholdsoppgaver:

- Lekkasjer: Pågående reklamasjonssaker mot Consolvo etter tidligere rehabilitering. Tekniske og juridiske vurderinger gjennomføres.
- Elektrisk anlegg: Oppgradering av hovedtavler og økning av strømkapasitet vurderes fortløpende.
- Nøkler og låser: Utskifting av nøkler til utgangsdører planlegges på kort sikt.

#### Fremtidige forslag til investeringer:

- Oppussing av oppganger (må besluttes i generalforsamling).
- Tilrettelegging for parkering av el-sykler, el-scootere og barnevogner.
- Mulig investering i automatisk brannalarmanlegg (ikke pålagt, men vurderes av styret).

### BORETTLAGETS VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

**2023:** Bytte av ladeleverandør til leverandøren "Mer". Nytt ladeanlegg ble installert i starten av 2024.

**2022:** Spyling av avløpsrør og garasjegulv.

**2018:** Gjenopprettet plenen etter rehabiliteringsprosjektet. Fjernet/lagt om gangstier. Etablert steinbed langs blokkene på balkongsidene. Etablert anlegg for lading av elbil med smartladere som gjør det mulig å lade mange biler samtidig gjennom å fordele ladetid. Sykkelskur er satt i bestilling.

**2016/17:** Gjennomført fullstendig rehabilitering av borettslaget utvendig. Balkongene er skiftet ut og utvidet fra 10,5 til vel 15 kvadratmeter ved å øke dybden fra opprinnelige 175 cm til 255 cm. Markiser er skiftet ut. Alle vinduene er skiftet ut og det er etterisolert og etablert helt ny fasadekledning. Solutsatte vinduer har fått skjerming. Det er etablert katodisk beskyttelse i balkongtak i fjerde etasje. Takpappen er skiftet ut, og det er utført blikkenslagerarbeid. Det er også foretatt betongreparasjoner og etterisolering av grunnmuren. Parkeringshuset er betongrehabilitert og det er etablert katodisk beskyttelse, mekanisk ventilasjon, ny belysning og ny fasadekledning. Utlevert nye røykvarslere.

**2015:** Skiftet ut garasjeportene ved Landingsveien 16 og 50. Montert bevegelsessensorer for å redusere faren for sammenstøt. Portene har nå tredobbel sikring: Bevegelsessensor, fotocelle og klemsikring.

**2013:** Fullført betongrehabilitering av kjellergarasjer. Støpt hulkiler rundt bæresøyler og langs vegger. Malt vegger og tak. Gjennomført beskjæring av trær i hele borettslaget. Etablert fiberoptisk nettverk for datakommunikasjon og tv-signaler.

**2012:** Utbedret betongskader i grunnmur, utvendig. Utbedret betongskader i parkeringshuset og i kjellergarasjene. Ny beplantning langs inngangspartiene fra nr. 34 til nr. 42. Utbedret fasade (lekkasjer og råte) i nr. 26 og nr. 42. Anskaffet nytt, stort lekehus.

**2011:** Skiftet leilighetenes inngangsdører. Beskjæring og felling av store trær. Utlevert nye røykvarslere til alle boenheter.

**2010:** Reparert lekeapparater på dugnad. Rehabilert brannvernustyr og merket rømningsveier i fellesområdene. Femårsbefaring av fellesrom. Gjennomført spyling av soilrør og bunnledninger (våren 2011).

**2009:** Utbedring av grøntarealet mellom blokkene. Nytt lekehus/sklie er montert og støtsand er skiftet. Ventilasjonskanalene er rensset og det er gjennomført tetthetskontroll og termografering av tre leiligheter. Tilstandsvurdering av betongkvaliteten på balkonger.

**2008:** Fasadevask. Oppussing av fellesrommet. Beskjæring av trær. Gjennomført tre-års garantibefaring i forbindelse med våtromsrehabilitering.

**2006:** Ny belysning på parkeringsområdet.

**2005:** Ett-års befaring av våtrom april 2006. To nye lysmaster er satt opp mellom nedre- og øvre parkeringsplass.

**2004 - 2005:** Gjennomført rehabilitering av våtrom og røropplegg. Nytt brannvernustyr fordelt til hver leilighet.

**2003:** Rehabilert og malt alle endegavler i betong. Kvalitetssikring av garasjeportene og installering av ny garasjeport i nedre garasje.

**2002:** Malt fasader i Landingsveien 34-46.

**2001:** Utbedring av fasader. Tilstandsvurdering av VVS-anlegget.

**2000:** Reparert og malt fasader. Oppgradert gangveier

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G), jf.

borettslagsloven § 5-20. Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

#### Tinglyste servitutter på borettslagets eiendom:

**1986/42941-2/105 Best. om vann/kloakkledn. tinglyst 16.07.1986**

**1974/2858-1/105 Registrering av grunn tinglyst 08.02.1974**

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:31 Bnr:11

#### **UTLEIE**

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

#### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

## Kjøpsvilkår

#### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

#### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 6 250 000,- (Prisantydning)

kr 606 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 6 856 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 8 212,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

-----  
kr 9 412,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 865 412,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 875 362,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)

Markedspakke 1 (Kr.24 950)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 856 000,-) (Kr.62 500)

Tilrettelegging (Kr.15 000)

Totalt kr. (Kr.131 715)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

50-24-0267

## Kjøpsinformasjon

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må

akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens

arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

#### **EIE VEKST**

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

## **Megler**

#### **AVDELING**

In-Vest Eiendomsmegling AS  
EIE Røa, Skøyen & Ullern  
Org. nr: 945064358  
Griniveien 10  
0756 Oslo  
Tlf: 22 51 11 11

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Vegar Giæver

#### **SAKSBEHANDLERE**

Vegar Giæver  
EIE Røa, Skøyen & Ullern  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Mob: 48 12 35 17 / E-post: [vg@eie.no](mailto:vg@eie.no)



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?

















# Landingsveien 36, 0767 OSLO

## Andelsleilighet - 1.etasje



Ordernr. 15064740



Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)































































































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

















2010

2011

2012

1001

1002

1003



1004

1005

1006

100% ELEKTRISK



ES  
Elektro AS



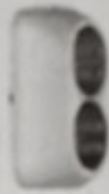
wattif.



Last ned Wattif EV-appen | Support: +47 55 50 00 24 | wattif.ev.com

Schneider  
Electric











# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



















































RØA TORG











RØA BAD OG TRENING

KIWI mini pris 7-23

18

DK 3093

# INFORMASJON & DOKUMENTER





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBSGT. 19<sup>te</sup> OSLO S 115060  
OV/BP

**KOPI**

Oslo, den 20/10-1978

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.31/bnr.318 Bl.401 - Landingsveien 34, Oslo 7

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Soligblokk m/garasjer i kjeller.

Byggherre

Oslo Bøtug og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemeldt

S.N.Ludvigssens ark.kontor, Ch. Andersens vei 23, Oslo 3

Ansvarshavende

Siv.ing. Steinar Helgerud, c/o Fagbygg, Ole Deviks vei 14, Oslo 6

Journalnr.

71/2083

Avsluttende synsforretning

12/12-1977

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør  
Olav Vevle

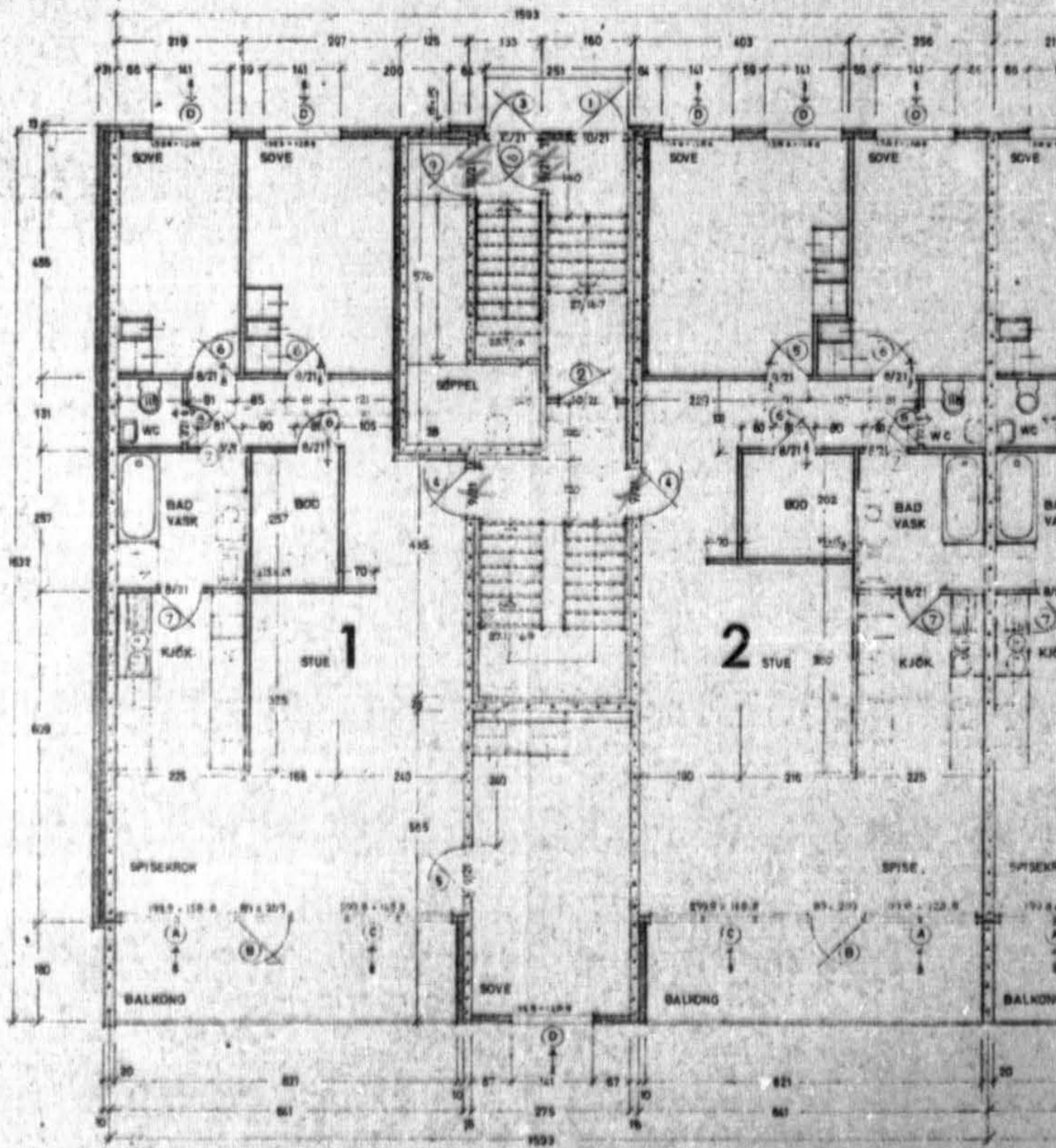
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

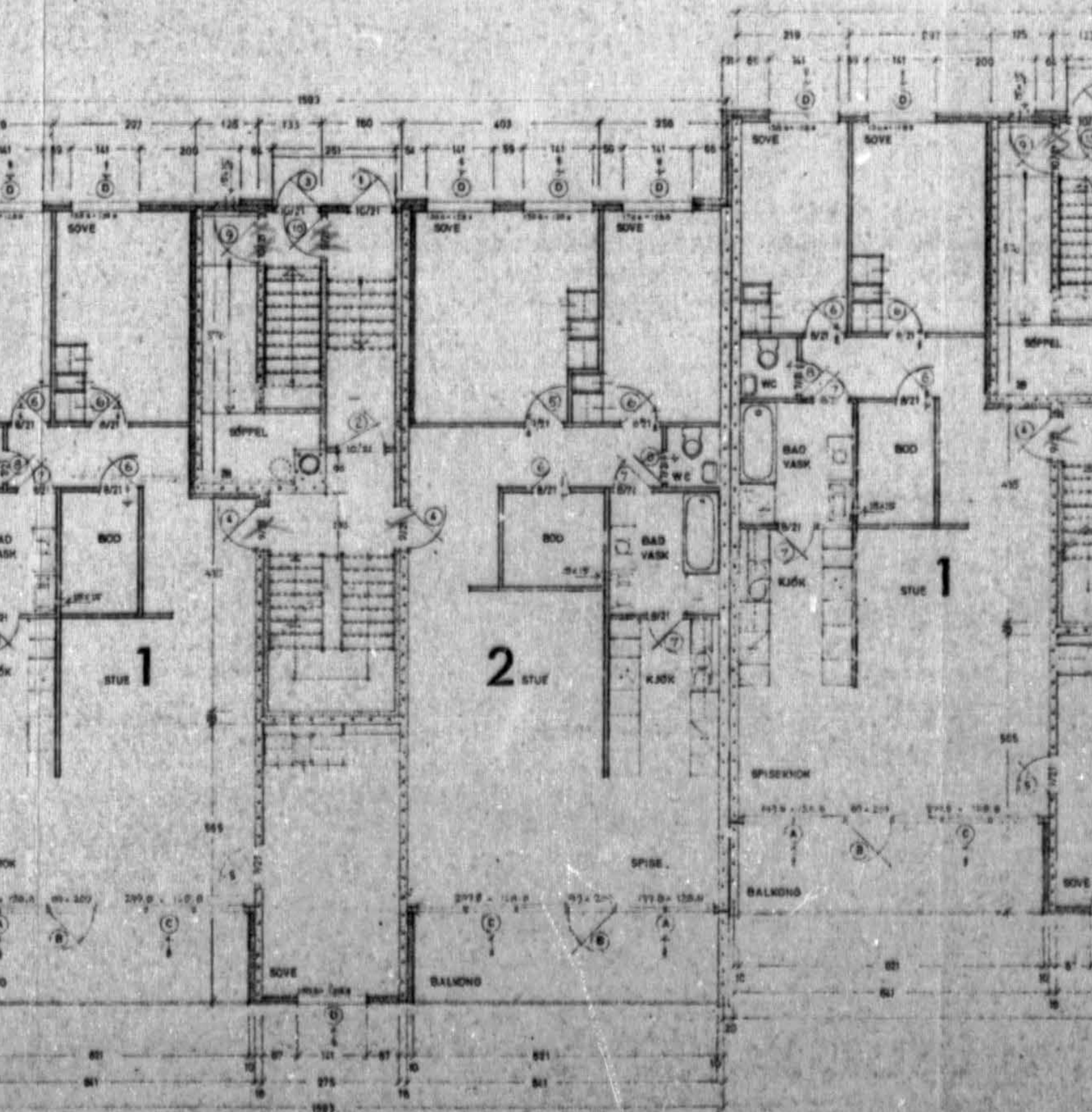


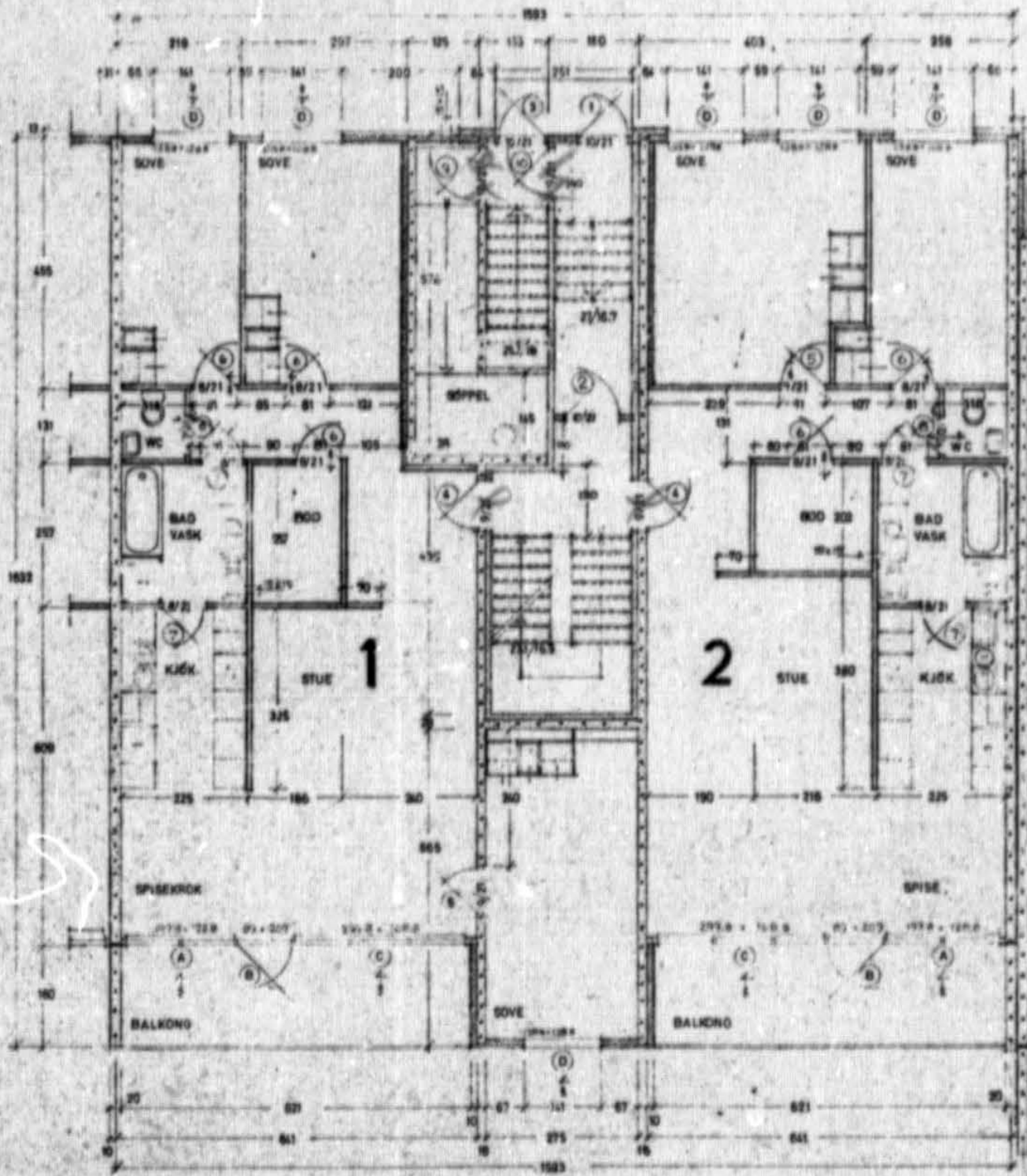
Ξ

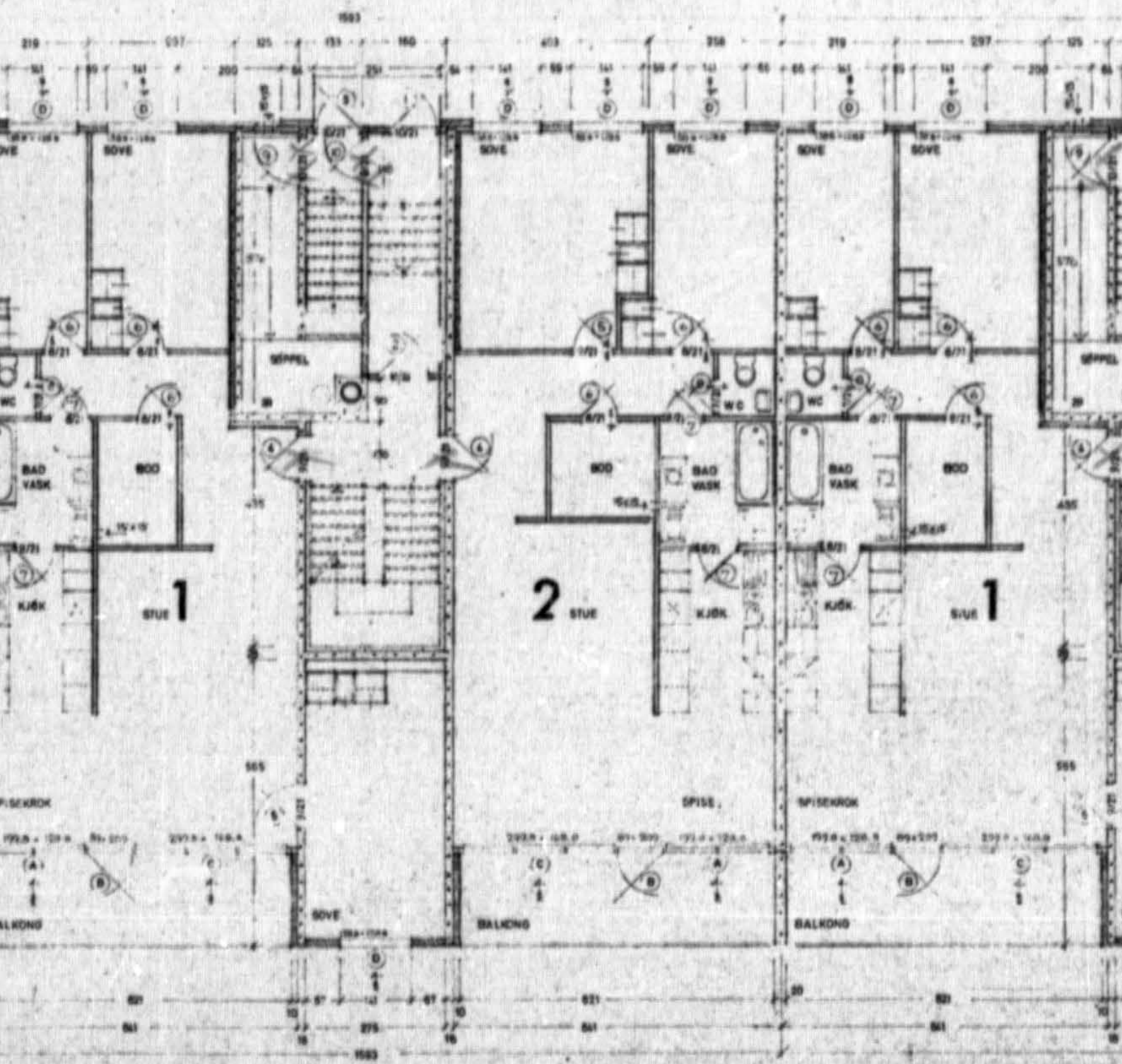
# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

VVS Senteret Norge AS  
PB 793  
3002 DRAMMEN

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200312816-6  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Pål Granberg

Dato:

31 AUG. 2005

Arkivkode: 531

Byggeplass: LANDINGSVEIEN 34 - 46 Eiendom: 31/319  
Tiltakshaver: Jarbakken Borettslag v/Einar Fjærli Adresse: Landingsveien 50, 0767 OSLO  
Søker: VVS Senteret Norge AS Adresse: PB 793, 3002 DRAMMEN  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

### FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Endring

Gunn Flovik Espeland  
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg  
saksbehandler

Kopi til:  
Jarbakken Brl. v/Erik Fjærli, Landingsveien 50, 0767 OSLO



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Endring  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS  
Postboks 6645 Rodeløkka  
0502 OSLO

Dato: 21.07.2017

Deres ref.:

Vår ref.: 201416467-25  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Guro Langemyhr

Arkivkode: 531

Byggeplass: LANDINGSVEIEN 34 - 46 Eiendom: 31/319/0/0  
Tiltakshaver: JARBAKKEN BORETTSLAG, Adresse: Landingsveien 50, 0767 OSLO  
v/Erik Fjærli  
Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS Adresse: Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Landingsveien 34 - 46

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkonger – fasadeendring, mottatt 02.05.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadsppliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201416467			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A011	15.10.2014	1/11
Plan 1. etasje	A211	20.11.2014	1/12
Plan 2. - 4. etasje	A212	20.11.2014	1/13
Snitt	A301	20.11.2014	1/14
Fasadetegninger som bygget	A 402	27.01.2017	23/4

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.



### **Klagefristen er tre uker**

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.07.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler

Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:

JARBAKKEN BORETTSLAG, v/Erik Fjærli, Landingsveien 50, 0767 OSLO,  
erik.fjaerli@ssb.no



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Landingsveien 36  
0767 OSLO  
Gnr./Bnr.: 0/0  
Andelsnr. : 11  
Oslo kommune

## Areal

Andelsleilighet  
Bruksareal: 94 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 94 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 27.11.2024

## Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781

*André Nordli*

Signatur inspektør: André Nordli

Mobil: 97535587

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	27.11.2024
Referansenummer	15064740
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0267
Hjemmelshaver/selger	Kristin Benedicte Bakka/Didrik Oscar-Andersen
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Kristin Benedicte Bakka/Didrik Oscar-Andersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	02.12.2024 14:50

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Landingsveien 36
Postnummer/sted	0767 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	0/0
Andelsnr.	11
Tomt	Eiet tomt: 23156 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1975		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Jarbakken Borettslag beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo Kommune. Borettslaget består av 143 andelsleiligheter og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet biloppstillingsplasser, internstier, sykkelstativer, lekeapparater, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner utvendig forblendet med teglstein, pussede flater, fasadeplater og enkelte felter med liggende panel. Tilnærmet flatt tak tekket med membran/takpapp (taket er ikke besikket). Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30, lydklasse 35db samt kikkehull. Dører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2015 og 2016. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Gulvvarme på bad og toalettrom.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av entré/gang, bad, toalettrom, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt innvendig bod.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en bod beliggende i felles kjeller.

Leiligheten disponerer en garasje plass med ladestasjon for elbil i felles garasjeanlegg.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



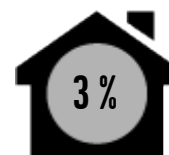
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	90			90	15
	Entré/gang, bad, toalettrom, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt innvendig bod.				Balkong.
Kjeller		4		4	
		Bod.			
SUM	90	4		94	15
<b>Total bruksareal: 94 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 85 m<sup>2</sup> P-ROM og 5 m<sup>2</sup> S-ROM.  
S-ROM består av innvendig bod inkludert omsluttende vegger.


# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra 2004 opplyst av selger. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket malt himling. Vegghengt servantskap med glatt front. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning og stikkontakt over servant. Frittstående badekar med dusjvegg og dusjarmatur tilkoblet hånddusj, regndusj og kran. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerstammer for rør-i-rør og stoppekran er plassert i inspeksjonsluke i himling. Avtrekksventil plassert i himling. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 Fukt i tilliggende konstruksjoner


Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det gjøres oppmerksom på at visuell kontroll ikke lot seg gjennomføre grunnet flere bunnsviller.

 Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Lokalfall rundt hovedsluk er vurdert til å være tilfredsstillende.

 TG 2 Vannrør

Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Tiltak anbefales.

Det registreres rust på hovedstoppekran og tegn til at det har vært fukt eller kondens på rørdeler i inspeksjonsluke. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Til informasjon: det ble ikke registrert fukt/kondensproblematikk på rørdeler på befaringstidspunktet.

Sanitærutstyr / innredning

Det registreres krakeleringer i servant og svelleskader på servantskap. Oppgraderinger bør vurderes.

Overflater vegger

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte veggfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Overflater gulv

Det registreres avskallinger på enkelte gulvfliser, vurdert til å være av kosmetisk betydning.

Misfarging påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.




## Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2013 opplyst av selger. Åpen kjøkkenløsning mot stue med høyglans fronter. Benkeplater av heltre og laminat. Planlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Glassplater over kjøkkenbenk. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integreerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med kullfilter plassert over platetopp. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ukjent størrelse fra 2013 opplyst av selger. Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap. Lekkasjestopper montert i kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert over platetopp.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
--	------------------------	--

 TG 2	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen (plassert i hjørneskap). Tilstanden/type er ukjent, og en eventuell utskifting utløser større arbeider. Ytterligere undersøkelser anbefales.
---	-------------------	---

	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
--	---------	---

## Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra 2004 opplyst av selger. Flislagt gulv med varme. Veggflater med malte flater. Himlingsflate med malt flate. Vegghengt servantskap med høyglans fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning over servant. Gulvstående toalett. Vannrør av forkrommet kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert på vegg.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning


## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeskap i entré/gang og på soverom 1. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vinduer og yttervegger.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

	Ventilasjon	Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstiller ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.
--	-------------	--

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.  Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--

## Etasjeskiller - 1.etasje

---

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken og soverom 1. Etasjeskille av betong.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetsmåling

      Skjevhetsmåling      |      Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 6 mm i stue/kjøkken og 5 mm på soverom 1.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør av type rør-i-rør, kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerstammer for rør-i-rør og stoppekran er plassert i inspeksjonsluke i himling på bad. Varmtvannsbereder på ukjent størrelse fra 2013 er plassert i kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom. Kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vinduer og yttervegger. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Gulvvarme på bad og toalettrom.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Stakeluke

      Stakeluke      |      Stakeluke er lokalisert i felles kjeller.

 **TG 2**      Hovedstoppekran      |      Stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU**      Ventilasjon      |      Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringssskap med automatsikringer, hovedsikring og strømmåler er plassert i felles trappegang utenfor leiligheten. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg med noe åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30, lydklasse 35db samt kikkehull. Dører og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2015 og 2016.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong med adkomst via stue

---

Utgang fra stue til balkong på 15 m<sup>2</sup>. Balkongen er belagt med tre-heller og har rekkverk av glass/stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 118 cm. Utebelysning, stikkontakt og markise.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldig steder oppmålt til 2,25 meter på bad. 2,49-2,52 meter i øvrige rom.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning datert 03.10.1974 er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:  
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt samsvarserklæring vedrørende elektrisk arbeid på balkong, datert: 03.01.2017  
Fremlagt samsvarserklæring vedrørende elektriske arbeider, datert: 18.09.2013  
Fremlagt samsvarserklæring vedrørende elektriske arbeider på kjøkken, datert: 25.08.2014

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Signert av selger 22.11.2024

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad ]



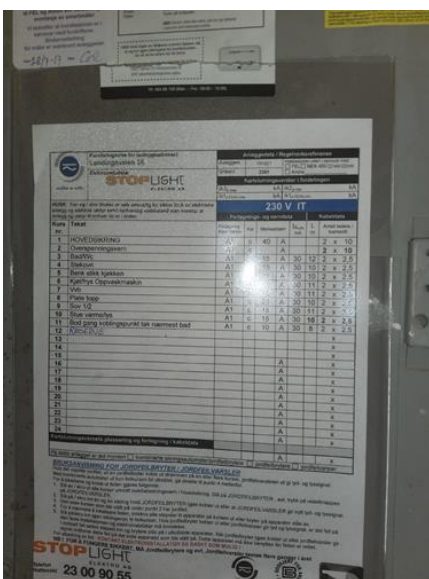
Våtrom - [Hjelpesluk bad ]



Våtrom - [Fordelesterammer og stoppekran ]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap ]

# Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240267		
Adresse	Landingsveien 36				
Postnr.	0767	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 10 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Protector Forsikring	Polise/avtalenr	3693063-1.2		
Selger 1 Fornavn	Kristin Benedicte	Etternavn	Bakka		
Selger 2 Fornavn	Didrik	Etternavn	Oscar-Andersen		
Selger 3 Fornavn	Bente	Etternavn	Bakka		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**

Nei  Ja

Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Snudde baderomsdøren januar 2023

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja

Kommentar

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja

Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar Var sølvkre på do. Ikke sett noe til det siden borettslaget hadde bekjempelse av skjeggkre i januar 2023

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

Nei  Ja Kommentar

11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar Egen boks på parkeringsplassen i fellesgarasje. Ladeavtale gjennom borettslaget

15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar Snudd dør på soverommet og bad. Egeninnsats.

16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja

16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar Bygging av nye blokker i landingsveien nr. 14. ikke noe som vil berøre denne leiligheten

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

Nei  Ja Kommentar

19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja

19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**



Nei  Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

Det pågår en reklamasjonssak fra oppussingen av fasadene. Denne leiligheten er ikke berørt

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja Kommentar

Felleskostnadene øker med 5% fra 1.1.25. Det er snakk om bytte av hovedtavler og oppgangene, men det er ikke kommet noe konkrete forslag.

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

Borettslaget gjennomførte bekjempelse januar 2023. Ikke hørt noe siden

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Morten Fuglem

Dato: 22.11.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86501728  
12943/ WM264\_13\_3001302

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Nesheim, Vibeke

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 319

---

Vi viser til bestilling av 20241122 for LANDINGSVEIEN 36.

### **GNR. 31 BNR. 319**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.02.1974.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**23166 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

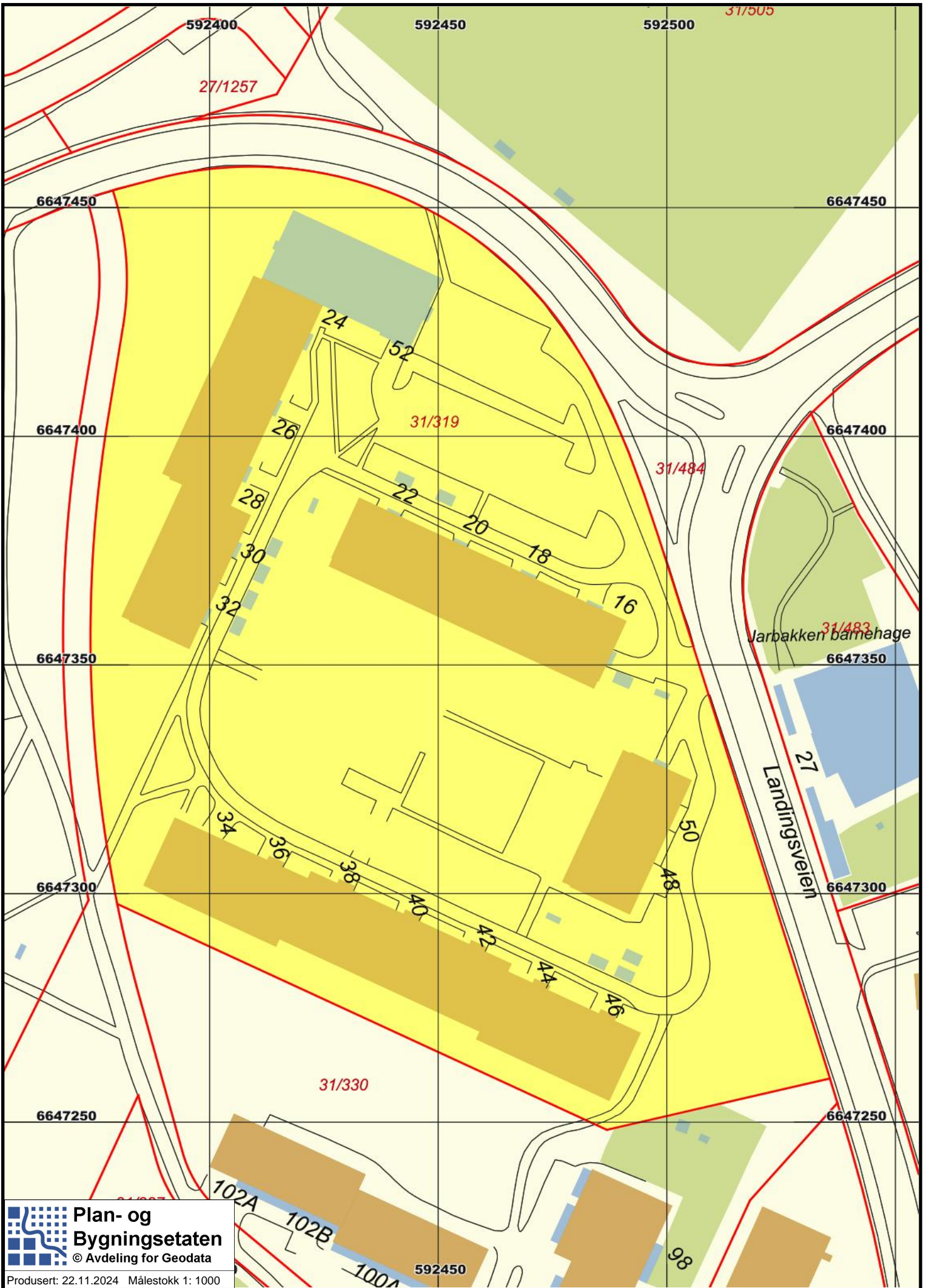


### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

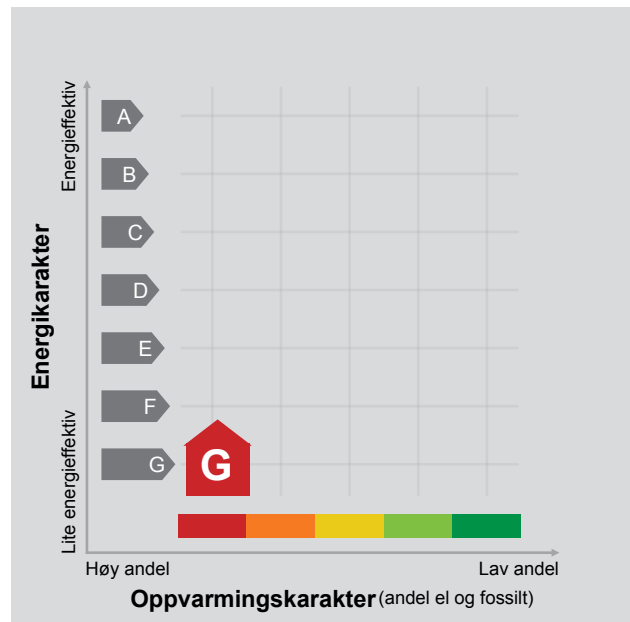
Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



# ENERGIATTEST

Adresse	Landingsveien 36
Postnummer	0767
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	319
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80708181
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-53433
Dato	22.11.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

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

## 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**

## 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.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1975  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 86  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Landingsveien 36	80708181	H0101	0	0	11

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1975

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	53 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	86 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	86 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	86 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	224 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,95 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	206,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,24
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,97
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.6.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Robert Stornes

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

Romoppvarming	191,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	260,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	24 383 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	285,18 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	21 027 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	285,18 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	24 383 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	24 383 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	24 383 kWh/år

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

# Husordensregler

Sist vedtatt på ordinær generalforsamling 10. mai 2017, med tillegg på ordinær generalforsamling 22.05.2019.

## FORORD

Velkommen til Jarbakken borettslag! Vi ønsker å være et borettslag der det er godt å bo for alle, både store og små, unge og godt voksne. Derfor har vi husordensregler, som vi ber om at dere setter dere godt inn i. De er skrevet med ideen om at med normal vennlighet, høflighet, raushet og omtanke, kan vi leve godt sammen. Reglene er satt opp etter erfaring, gjeldende standardregler og ut fra tidligere vedtak på generalforsamling etter forslag fra beboerne. Reglene skal sørge for at Jarbakken Borettslag fortsatt blir et trivelig sted å bo, at vi viser omtanke for hverandre, og at felles verdier blir tatt vare på.

Hvis det oppstår situasjoner hvor man mener at reglene brytes slik at dette er til sjenanse, er det ønskelig at de som opplever dette straks tar kontakt med den det gjelder. Styret har sterk tro på at de fleste konflikter løses best mellom de parter konflikten berører. Av og til lar ikke dette seg gjøre. Da er det viktig å ta opp problemet med styret snarest mulig. Slike henvendelser må være skriftlige. Styret vil så langt det lar seg gjøre beskytte klagers identitet om dette er ønsket.

Den enkelte andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, brukere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller borettslagets eiendom.

## BRUK AV LEILIGHET

Hovedregelen er at leiligheten ikke må brukes slik at det sjenerer andre beboere.

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dette innebærer for eksempel at

musikkanlegg, TV, husholdningsmaskiner med mer må brukes med omtanke slik at ikke naboene forstyrres. Musikk- og sangøvelser skal avsluttes før 21.00, likeså hamring, boring etc.

Innleide håndverkere skal så langt mulig arbeide i vanlig arbeidstid (hverdager 08.00-17.00), med mindre det er snakk om akutte problemer, (for eksempel med VVS), som ikke kan vente. Egne oppussingsarbeider av

større omfang skal også fortrinnsvis skje hverdager 08.00-17.00 og lørdager 09.00-17.00. Arbeid av mindre omfang/kort varighet kan utføres fram til kl. 21.00 på hverdager. Utenom disse tidene skal det ikke hamres/bores/sages etc. Dersom naboer klager, er det et tegn på at arbeidet hverken er "kortvarig" eller "lite støyende" og følgelig bør avsluttes. NB Vi oppfordrer på det sterkeste til å snakke med naboer eller varsle dem på annet vis i god tid før man skal ha en fest som medfører mer uro enn vanlig, eller utføre større oppussingsarbeider. Likeens oppfordrer vi naboer som er varslet, til å utvise en dose raushet – så langt det lar seg gjøre.

Røykere oppfordres til å vise hensyn ved å unngå å røyke så nær bygningene at røyken trekker inn gjennom naboenes vinduer. Observer også vindretning!

### **INDRE VEDLIKEHOLD**

Beboere er selv ansvarlig for vedlikehold av leilighetene, kfr. vedtektene. Kast ikke ting som kan føre til tette toalett eller avløp. Sluket skal renses jevnlig.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser.

NB. Ved tette vannrør eller vannlekkasje i leiligheten varsles vaktmester omgående.

Dersom vaktmester ikke er tilgjengelig må rørleggervakten varsles. Ved vannskade varsles også borettslagets forsikringsselskap via styret samt eget forsikringsselskap.

Det er ikke tillatt å koble ventilasjonshetter og tørketromler til ventilasjonen.

### **OPPGANGER OG FELLESROM I KJELLER**

Utgangsdør til oppgang, kjeller, boder og garasjer skal være låst.

Lek og unødig opphold i inngangspartier og oppganger er ikke tillatt.

Inngangspartier og trapperom må ikke brukes til oppbevaring av private gjenstander uten avtale med beboerne i de respektive oppganger.

Barnevogner henvises til trapperepos i 1.etg. Sykler skal ikke oppbevares på trappereposet. Ellers gjøres det her unntak for barnesykler, sparkesykler, akebrett og lignende, i den grad det er plass til det.

Fellesområder i kjeller kan benyttes til oppbevaring av sykkel, ski etc. i den grad det ikke medfører rot eller hindrer framkommelighet

Det skal holdes orden på biloppstillingsplassen og i garasjelegget.

Lagring av brannfarlige gjenstander og væsker er ikke tillatt. Lagring av dekk og annet tilbehør til bilen er tillatt. Takbokser skal henges i dertil egnet oppheng i taket eller på veggen. Styret kan etter søknad tillate at f.eks. kajakk henges i taket med tilsvarende oppheng. Styret forbeholder seg

retten til å fjerne gjenstander for andelseiers regning og risiko, dersom pålegg om fjerning ikke etterleves av andelseier.

## **BRUK AV VERANDA**

Verandaene skal bare brukes på en slik måte at det ikke sjenerer naboene. Igjen ber vi om at det blir vist raushet og omtanke.

På grunn av brannfare, er grilling med kull og bruk av åpen ild ikke tillatt.

Elektrisk og gassgrill er tillatt så lenge naboene ikke sjeneres. Dersom det kommer innsigelser fra naboer på grunn av matos fra grilling, så vil styret kunne nedlegge forbud mot fortsatt grilling i vedkommende leilighet.

Beboerne oppfordres også til å vise hensyn når det gjelder røyking.

Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy over verandakanten, i vinduer eller trappeoppganger. Bruk de oppsatte bankestativene inntil kl. 21.00 på hverdager eller før kl. 17.00 på lørdager.

All synlig forandring av verandaen må kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret. Det er ikke tillatt å trekke snorer for tørking av tøy høyere enn rekkverket. Parabolantenne er forbudt.

Når det gjelder boring og festing av ting på veranda-veggene, er det ikke tillatt å bore/skru i fasadeplatene. Det vises til den utleverte FDV-mappen for veiledning om oppheng på balkongene.

## **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til ulempe for andre beboere, jfr. Husleieloven

av 26. mars 1999 nr. 17 § 5-2, 2 ledd.

Det er båndtvang for hunder på borettslagets område hele året. Dyreeier plikter å fjerne sine kjæledyrs avføring umiddelbart.

Styret har fullmakt til å utarbeide retningslinjer for dyrehold ved behov.

## **OVERLATING AV BRUKEN TIL ANDRE**

Bruksoverlating av leilighet skal godkjennes av styret. Søknadsskjema fås ved å kontakte OBOS. Ny bruker kan ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Dette gjelder også kortidsutleie gjennom internettbaserte formidlingstjenester. Det vises til vedtektene som inneholder bestemmelser om brukerens plikter og ansvar. Brukeren og andelseier har samlet og hver for seg ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av en bruker, samt at denne overholder husordensreglene og vedtektene. Brukeren må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseier selv kan skjønne disse.

## **FELLESROM I LANDINGSVEIEN 34**

Fellesrommet kan leies av borettslagets beboere. Henvendelse skjer til vaktmester.

### **SØPPEL**

Søppel skal pakkes forsvarlig før det kastes i søppelsjakten (dobbel pose). Borettslaget er opptatt av kildesortering, og vi oppfordrer til bruk av både grønne og blå kildesorteringsposer når avfall kastes, samt bruk av glass- og papirresirkuleringspunktene på nedre parkeringsplass.

Det er strengt forbudt å kaste brennende avfall eller andre ting som kan selvantenne i søppelsjakten.

Luken til sjakten skal lukkes etter bruk.

Ved jevne mellomrom vil en container bli plassert på området- beregnet for større avfall.

### **PARKERING OG BRUK AV MOTORISERT KJØRETØY**

Alle beboere som disponerer bil eller motorsykkkel plikter å benytte egen garasje plass - ikke gjesteparkeringen. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker i garasjeanleggene, dette på grunn av brannfaren. Reparasjoner og vask av biler i garasjene er ikke tillatt.

Den øvre parkeringsplassen leies bort av styret til beboere. Henvendelse skjer til vaktmester.

Den nedre parkeringsplassen er gjesteparkering.

All parkering utenfor de oppmerkede felter på øvre parkeringsplass, på gjesteparkeringsplass og på borettslagets indre område er forbudt, og kan medføre borttauing uten advarsel.

Beboerne har anledning til å kjøre bil til sin oppgang når dette er nødvendig, men plikter å kjøre ut av boområdet så snart transportbehovet er dekket.

På borettslagets område skal all kjøring skje i gangfart. Det er ikke tillatt å la motoren gå på tomgang.

Det er ikke tillatt å starte eller kjøre motorsykkkel eller moped på borettslagets indre område. Enhver plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.

Bruk av gjesteparkeringsplass (for besøkende) mer enn 12 timer krever synlig lapp i frontruten med beboers navn og adresse.

Korttidsparkering av bil på indre område ved flytting eller tilkalte håndverkere etc. krever synlig lapp i frontruten med beboers navn og adresse. Brudd på disse reglene vil kunne medføre borttauing uten advarsel.

## **FELLESAREALER**

Enhver forsøpling av borettslagets eiendom må unngås.

Alle har ansvar for å holde fellesarealet pent, og rydde etter seg. Vi minner om at ingen kan lage plattinger, sette ut permanente utemøbler eller lignende, da dette ikke er forenelig med et fellesareal. Samtidig oppfordres beboere som benytter seg av fellesarealene til å være hensynsfulle med hensyn til spesielt beboere i første etasje sin rett til privatliv. På grunn av fare for rotter og andre skadedyr er det ikke tillatt å legge ut mat til fugler på borettslagets område.

Ballspill skal ikke foregå etter kl. 22.00. Bruk av rullebrett er ikke tillatt.

Det er forbudt å bruke fyrverkeri på borettslagets område.

## **DUGNAD**

Normalt arrangeres en til to dugnader hvert år. Alle oppfordres til å delta etter evne.

## **FELLES ANSVAR**

Enhver beboer er ansvarlig for at styret, berørte beboere og/eller vaktmester får omgående beskjed når uregelmessigheter oppdages.

## **ENDRING AV HUSORDENSREGLER**

Forslag til endring av fellesregler må sendes skriftlig til styret.

Endringsvedtak kan skje på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 416

Jarbakken Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Jarbakken Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. april kl. 09:00 og lukker 21. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/416>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Beboermøte

Det avholdes også et beboermøte for de som måtte ønske i fellesrommet

15 April klokken 18-20.00.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Jarbakken Borettslag

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Pål Vaagenes er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kristine Hoddevik og Birger Kristoffersen er valgt.

---

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekkes av egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes av egenkapital]

#### Vedlegg

1. Årsrapport med årsberetning.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 330 000

---

Sak 6

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Berit Nybakk

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingrid Risa
- 

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

I 2024 bestod styret av: Pål Vaagenes, styreleder (på valg) Berit Nybak, styremedlem Ingrid Risa, styremedlem Kristian Salcedo, styremedlem (på valg) Stefan Smolovic, styremedlem Varamedlem: Fredrik Østvik og Andreas Nilsen

## Valgkomiteens Innstilling:

Valgkomiteen har bedt om innspill til nye styremedlemmer via styret, som har postet dette på VIBBO. Videre har valgkomiteen vært til stede ved et fysisk styremøte og hatt epostutveksling med styreleder. Valgkomiteen fikk tre forslag til nye styremedlemmer, og Berit Nybak stilte seg til disposisjon for styreledervervet. Kristian Salcedo ønsket gjenvalg som styremedlem, Andreas Nilsen ønsket å gå inn i styret som aktivt styremedlem (fra sin varaplassering) og Magnus Strømvåg ønsket å gå inn i styret som styremedlem.

Valgkomiteen ser det som viktig å bevare kontinuitet, kunnskap og erfaring i styret i tøffe tider, og innstiller med glede Berit Nybak som ny styreleder for to år. Videre innstiller valgkomiteen Kristian Salcedo som styremedlem for to nye år, Andreas Nilsen som nytt styremedlem, og Magnus Strømvåg som nytt varamedlem. Magnus Strømvåg opprettholder også sin søknad om plass som styremedlem som årsmøtet må ta stilling til.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Berit Nybak

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Nilsen
- Kristian Salcedo
- Magnus Strømvåg

### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Nilsen
- Kristian Salcedo
- Magnus Strømvåg

## Vedlegg

1. Innstilling 2024 Jarbakken.pdf

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Pål Vaagenes	Skansen 3
Styremedlem	Berit Nybak	Landingsveien 24
Styremedlem	Ingrid Risa	Landingsveien 38
Styremedlem	Kristian Salcedo	Landingsveien 34
Styremedlem	Stefan Smolovic	Landingsveien 18
Varamedlem	Fredrik Alstad Østvik	Landingsveien 16
Varamedlem	Andreas Arnmann Nilsen	Landingsveien 22

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Pål Vaagenes		Skansen 3
Varadelegert		
Berit Nybak		Landingsveien 24

### Valgkomiteen

Ingvild Christine Herzog	Landingsveien 30
Arild Holme	Landingsveien 34

## Kontaktinformasjon

### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

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

**Generelle opplysninger om Jarbakken Borettslag**

Borettslaget består av 143 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Jarbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950443316, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

3031	319
31	319

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Jarbakken Borettslag har 1 ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets Arbeid 2023

Styret har hatt 18 styremøter i 2023. I tillegg har det vært et beboermøte og et informasjonsmøte om ny ladeleverandør.

Styret har både i 2022 og i 2023 hatt fokus på økonomi og å holde kostnader nede.

Et styremedlem har tatt kurs «OBOS Lunsjwebinar - vedlikehold og bærekraftmodulen i styrerommet».

### Økonomi

Styret må kontinuerlig vurdere om fellesutgiftene er på et forsvarlig nivå. Dette innebærer å ha midler til den daglige driften, pluss egenkapital for å kunne håndtere uforutsette utgifter.

OBOS anbefaling for forsvarlig drift- og styrets intensjoner er at borettslaget skal ha en egenkapital på 15-20% av inntektene.

De seneste år har imidlertid egenkapitalen blitt redusert i takt med økte kostnader. Dette medførte at styret derfor måtte øke felleskostnadene med 15% fra 01 juli 2023.

Styret har som mål at borettslaget skal bygge opp nødvendig egenkapital. Felleskostnadene må derfor økes ytterligere fra 1 juli 2024. Fastsettelsen av økningen gjøres i etterkant av årsmøte 2024 og ses i sammenheng med borettslagets økonomi og vedlikeholdsplan.

### Vedlikehold

#### Følgende større vedlikeholdsarbeider har vært gjennomført i 2023

Styret har i 2023 brukt mye tid på bytte av ladeleverandør. Vår tidligere leverandør Fortum sa opp slike avtaler med alle borettslag. Styret kontaktet tidlig Elbilforeningen for å få rådgivning og hjelp. Det ble sendt ut anbud til syv leverandører. Vi hadde befaring med flere av dem, og en gjennomgang av tilbudene med Elbilforeningen, der tilbudene ble systematisk sammenstilt og rangert. Valget falt til slutt på leverandøren «Mer». Mer og deler av styret holdt også et fysisk informasjonsmøte for beboerne. Nytt anlegg ble installert i starten av 2024. Styret har søkt- og fått støtte på kr 167 470 til å dekke noe av investeringene for dette.

#### Vedlikeholdsplan

Styret har digitalisert arbeidet med vedlikehold med bruk av vedlikeholdsplanen i styrerommet for bedre innsyn, oppfølging og budsjett planlegging. Det foreligger nå en vedlikeholdsplan utarbeidet av styret basert på forhold i borettslaget som styret selv kjenner til. Så er det også bestilt en tilstandsrapport fra OPAK (som leverer bygningstekniske rådgivningstjenester til blant annet borettslag) . Denne går teknisk sett mer grundig inn i bygningsmassen slik at styret dermed får en komplett oversikt over hva slags vedlikehold og moderniseringer det vil være behov for i årene fremover. Denne vil legges ut på Vibbo når den er klar innen april 2024.

Normal nødvendig drift / vedlikehold gjennomføres innenfor styrets handlingsrom med driftsmidlene fra felleskostnadene. Større investeringer som ikke anses som nødvendig for å opprettholde forsvarlig drift tas opp til avstemming i årsmøte, eller ekstra ordinær generalforsamling hvis det er behov for rask avklaring.



## Vedlikehold frem i tid

Grunnet den økonomiske situasjonen de seneste år legger ikke styret opp til større unødvendige vedlikeholdsarbeid/investeringer i 2024 eller 2025. Det anbefales av OBOS ved investeringer over en viss størrelse, sett ift økonomien i borettslaget på det gitte tidspunkt, at det tas opp ekstra lån dersom det ikke vil kunne dekkes av eksisterende felleskostnader og oppsparte midler. Dette vurderes i hvert enkelt tilfelle.

De største kjente vedlikeholdsarbeidene fremover er som listet nedenfor:

### Nødvendig vedlikehold som tas som del av driften og dekkes av felleskostnadene

- Lekkasjer: Reklamasjoner mot Consolvo etter rehabiliteringen. Det er meldt inn endel saker om lekkasjer de seneste årene. Styret sjekker disse opp mot rehabiliteringsarbeidene som ble gjennomført for å sjekke om det kan være reklamasjon eller mangel ved utførsel slik at Consolvo er ansvarlig. Styret bruker OPAK som teknisk bistand og OBOS juridisk avdeling til å bistå med dette. Vi vet enda ikke om sakene er lokale/tilfeldige eller om det kan være samlet sett noe feil i byggingen/konstruksjonen. Vi har også meldt det inn som forsikringssak, men det er uavklart om dette blir dekket av forsikringen. Eventuelle sluttkostnader ved dette for borettslaget er usikre på dette tidspunktet.
- Elektrisk anlegg: Det vil være nødvendig med oppgradering av hovedtavler og økning av strøm kapasitet til borettslaget. Økning av kapasitet vil bli nødvendig etterhvert og er, sammen med oppgradering av hovedtavler, endel av pålagt vedlikehold som ikke må opp i generalforsamling. Vi har 6 slike hovedtavler og en er allerede oppgradert til ny tavle med automatsikringer. Det er ikke bestemt når dette blir påkrevet eller når det skal gjøres. Vi rådfører oss kontinuerlig med «Mer» om dette.
- Skifte av nøkler til utgangsdører til oppgangene er nødvendig nå på kort sikt.

### Forslag utover nødvendig vedlikehold der investeringen

- Oppussing av oppganger er nødvendig på lengre sikt. Omfang besluttes i årsmøte eller generalforsamling.
- Vurdering av bedre forhold for el-syssel- og el-sparesyssel parkering og parkering for barnevogner
- Brannsikring: Investering i automatisk brannalarmanlegg – borettslaget er ikke pålagt å ha et slikt anlegg, men styret vurderer om dette bør legges frem i en generalforsamling som da skal beslutte dette

## **De største utgiftspostene for borettslaget**

Styret har i 2023 hatt stor fokus på å holde kostnader nede. Driftsutgiftene endte opp 380 000 lavere enn budsjettet.

Nedenfor er noen av de største utgiftspostene.

- Vaktmester / vaktmestertjeneste: Dette ses i sammenheng med at vaktmester snart går av med pensjon. Han vurderer dette fortløpende og han har 3 måneders oppsigelse. Det må da besluttes i borettslaget om man skal fortsette med iboende vaktmester eller sette dette ut til eksterne - dermed frigjøres også vaktmesterleiligheten til salg eller evt utleie. Styret ser på begge

muligheter. Det kan da også gi besparelser ved å bytte til eksterne søppelkontainere, så eventuell ekstern vaktmestertjeneste ikke belastes med avfallshåndtering forbundet med søppelsjakter.

- Forsikringer: Styret har også i 2023 sett nærmere på hvordan forsikringspremien kan reduseres, blant annet med forebyggende tiltak for å forhindre forsikringskader i å oppstå. Det er lagt ut en del råd og anbefalinger for dette og styret jobber videre med saken. Borettslaget fikk i 2023 kr 6183 i utbytte fra Gjensidige forsikring.
- Energi: For fellesområdene har styret satt igang et prosjekt for å se på energibesparende tiltak og det er også endel muligheter for kommunal støtte for slike tiltak. Det er også en egen energikomite som bistår styret i dette arbeidet.
- Finanskostnader: Styret vurderer andre banker for å se på muligheten for lavere renter.

## HMS

- Styret har ferdigstilt digitalisering av arbeidet med HMS i Styrerommet for bedre innsyn og oppfølging
- Det er gjennomført internkontroll i borettslagets fellesområder; garasjer, fellesrom og uteområde. Det er fortløpende gjort nødvendige utbedringer
- Styret har sendt ut flere oppfordringer til beboere om å fjerne personlige eiendeler fra fellesareal. Styret har med bistand fra en behjelpelig beboer fjernet slike eiendeler etter gjentatte oppfordringer til beboere.
- Det har vært utført bekjempelse av skjeggkre i samtlige blokker i borettslaget siste år

## Bærekraft

- Styret har påbegynt arbeidet med digitalisering av arbeidet med Bærekraft i Styrerommet for bedre innsyn og oppfølging
- Det er også etablert en egen bærekraft gruppe i borettslaget som samarbeider med styret
- Forslag til investeringer i bærekraft er lagt inn i vedlikeholdsplanen som forslag.
- Tiltak som *kan* vurderes er:
  - o Fornyelse av ventilasjons anlegg
  - o Etterisolering av endevegger og gulv i første etasje
  - o Solcelle anlegg på tak kan vurderes
  - o Varmepumpe anlegg kan vurderes
  - o Skifte til LED lys i oppganger og relevante steder

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere økninger av lånerenten i 2023.

### 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.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 340 000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jarbakken Borettslag.

### Lån

Jarbakken Borettslag har lån i Obos banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 5.3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Styret vurderer økonomien i borettslaget løpende.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jarbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jarbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**JARBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 443 316, KUNDENR. 416**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 527 422</b>	<b>2 336 361</b>	<b>1 527 422</b>	<b>25 892</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-301 630	1 038 424	396 549	995 971
Tilbakeføring av avskrivning	14	95 932	91 611	91 611	91 611
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-17 284	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 294 042	-1 920 858	-1 575 000	-1 118 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 790	-832	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 501 530</b>	<b>-808 939</b>	<b>-1 086 840</b>	<b>-30 418</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>25 891</b>	<b>1 527 422</b>	<b>440 582</b>	<b>-4 526</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		817 595	1 793 725		
Kortsiktig gjeld		-791 703	-266 303		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>25 892</b>	<b>1 527 422</b>		

**JARBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 443 316, KUNDENR. 416**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 717 674	8 911 013	9 453 000	11 853 000
Ladeinntekter EL-bil		117 290	124 949	0	0
Andre inntekter	3	116 034	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 950 998</b>	<b>9 035 962</b>	<b>9 453 000</b>	<b>11 853 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-729 595	-687 620	-624 340	-618 015
Styrehonorar	5	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000
Avskrivninger	14	-95 932	-91 611	-91 611	-91 611
Revisjonshonorar	6	-11 375	-10 875	-10 875	-10 875
Forretningsførerhonorar		-183 500	-176 105	-183 500	-194 510
Konsulenthonorar	7	-35 685	-61 913	-61 000	-30 000
Kontingenter		-28 600	-28 600	-30 000	-28 600
Drift og vedlikehold	8	-302 761	-526 320	-685 000	-340 000
Forsikringer		-778 420	-672 275	-730 542	-856 262
Kommunale avgifter	9	-2 299 692	-1 814 881	-1 837 583	-2 148 116
Ladekostnader EL-bil		-25 650	0	0	0
Energi/fyring		-421 175	-493 957	-500 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-326 592	-326 592	-326 000	-339 040
Andre driftskostnader	10	-407 325	-424 478	-402 000	-405 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 976 301</b>	<b>-5 645 227</b>	<b>-5 812 451</b>	<b>-5 792 029</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 974 697</b>	<b>3 390 734</b>	<b>3 640 549</b>	<b>6 060 971</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	73 029	14 535	0	0
Finanskostnader	12	-4 349 356	-2 366 845	-3 244 000	-5 065 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 276 327</b>	<b>-2 352 310</b>	<b>-3 244 000</b>	<b>-5 065 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-301 630</b>	<b>1 038 424</b>	<b>396 549</b>	<b>995 971</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-301 630	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 038 424		



**JARBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 443 316, KUNDENR. 416**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	23 881 250	23 881 250
Tomt		1 147 413	1 147 413
Andre varige driftsmidler	14	381 070	477 002
Øremerkede bankinnskudd	22	7 299	7 107
Miljøbankkonto, øremerket		102 471	155 153
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>25 519 503</b>	<b>25 667 924</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		6 758	5 033
Driftskonto OBOS-banken		781 806	277 556
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 769	24 564
Sparekonto OBOS-banken		6 262	1 486 572
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>817 595</b>	<b>1 793 725</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 337 098</b>	<b>27 461 649</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 143 * 100		14 300	14 300
Udekket tap	15	-73 342 681	-73 041 052
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-73 328 381</b>	<b>-73 026 752</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	93 432 976	94 727 018
Borettsinnskudd	17	5 340 700	5 340 700
Avsetning bomiljøtiltak	18	100 100	154 380
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>98 873 776</b>	<b>100 222 098</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		130 101	129 278
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	47 333	49 588
Påløpte renter		446 857	19 205
Påløpte avdrag		95 265	0



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

Felleskostnader	8 822 052
Eiendomsskatt	459 780
Internett	326 592
Parkering	98 750
Leie	59 436
Garasje	43 164
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 809 774</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-57 162
Garasje	-19 920
Parkering	-12 750
Internett	-2 268
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 717 674</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Miljøtiltak	116 034
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>116 034</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-488 566
Overtid	-19 413
Påløpte feriepenger	-72 147
Fri bolig	-47 628
Naturalytelser speilkonto	47 628
Arbeidsgiveravgift	-136 828
Pensjonskostnader innskudd	-12 641
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-729 595</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 330 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-28 810
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 685</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-84 075
Drift/vedlikehold elektro	-23 183
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-91 309
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-62 374
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-1 820
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-302 761</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-462 465
Vann- og avløpsavgift	-1 290 643
Renovasjonsavgift	-546 584
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 299 692</b>

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

Container	-55 046
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 010
Verktøy og redskaper	-6 143
Driftsmateriell	-8 206
Renhold ved firmaer	-251 565
Gressklipping	-16 500
Andre fremmede tjenester	-4 540
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 818
Telefon, annet	-5 788
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 820
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-26 447
Bank- og kortgebyr	-2 945
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-407 325</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 866
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 480
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 683
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>73 029</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 346 840
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-516
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 349 356</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1975	21 650 000
Rehabilitering, 2015 - 2017	2 231 250
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>23 881 250</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.31/bnr.319 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1015.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Arbeidsmaskiner		
Kostpris	156 125	
Avskrevet tidligere	-156 124	1
Feiemaskin		
Tilgang 2013	248 750	
Avskrevet tidligere	-248 749	1
Traktor nr. 1		
Kostpris	1	
Tilgang 2004	502 200	
Avskrevet tidligere	-502 200	1
Inventar		
Tilgang 2022	17 284	
Avskrevet tidligere	-1 440	
Avskrevet i år	-5 761	
		10 082
Tilgang 2020	145 312	

Avskrevet tidligere	-87 186	
Avskrevet i år	-29 062	29 064
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2019	494 739	
Tilgang 2020	116 353	
Avskrevet tidligere	-208 062	
Avskrevet i år	-61 108	
		341 922
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>381 070</b>
<hr/>		
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-95 932</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2017	-104 733 863	
Nedbetalt tidligere	10 006 845	
Nedbetalt i år	1 294 042	
		-93 432 976
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-93 432 976</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975		-5 340 700
------------------	--	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-5 340 700</b>
----------------------------	--	-------------------

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-100 100
-------------------------	--	----------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-100 100</b>
-----------------------------------	--	-----------------

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 769
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 564
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-47 333</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-72 147
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-72 147</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 340 700
Pantelån	93 432 976
Påløpte avdrag	95 265
<b>TOTALT</b>	<b>98 868 941</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	23 881 250
Tomt	1 147 413
<b>TOTALT</b>	<b>25 028 663</b>

**NOTE: 22****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90955080. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Valgkomiteens innstilling til styret i Jarbakken borettslag 2024.

### I 2024 bestod styret av:

Pål Vaagenes, styreleder (på valg)

Berit Nybak, styremedlem

Ingrid Risa, styremedlem

Kristian Salcedo, styremedlem (på valg)

Stefan Smolovic, styremedlem

Varamedlem: Fredrik Østvik og Andreas Nilsen

Styreleder Paal Vaagenes er på valg, men har flyttet fra borettslaget og ønsket ikke å stille til gjenvalg. Kristian Salcedo er også på valg, og har ønsket seg gjenvalg. Hvert år er begge varaene på valg (noe vi ber neste årsmøte vurdere om hvor fornuftig egentlig er). Andreas Nilsen har ønsket å gå inn i styret. Fredrik Østvik ønsker gjenvalg som vara.

Valgkomiteen har bedt om innspill til nye styremedlemmer via styret, som har postet dette på VIBBO. Videre har valgkomiteen vært til stede ved et fysisk styremøte og hatt epostutveksling med styreleder.

Valgkomiteen fikk tre forslag til nye styremedlemmer, og Berit Nybak stilte seg til disposisjon for styreledervervet. Kristian Salcedo ønsket gjenvalg som styremedlem, Andreas Nilsen ønsket å gå inn i styret som aktivt styremedlem (fra sin varaplassering) og Magnus Strømvåg ønsket å gå inn i styret som styremedlem.

Valgkomiteen ser det som viktig å bevare kontinuitet, kunnskap og erfaring i styret i tøffe tider, og innstiller med glede Berit Nybak som ny styreleder for to år. Videre innstiller valgkomiteen Kristian Salcedo som styremedlem for to nye år, Andreas Nilsen som nytt styremedlem, og Magnus Strømvåg som nytt varamedlem. Magnus Strømvåg opprettholder også sin søknad om plass som styremedlem som årsmøtet må ta stilling til.

### Om kandidatene:

Andreas Nilsen bor i Landingsveien 22 med tenåringsønn og hund. Han arbeider som energi- og miljørådgiver i Oslobygg KF og har tidligere styreerfaring, og har sittet som vara ett år for Jarbakkens styre. Valgkomiteen er trygge på at Nilsen vil være et verdifullt nytt medlem for styret, etter at han i ett år har fulgt styrets arbeid fra sin varaplass, og ønsker seg mer ansvar.

Kristian Salcedo: Jeg har bodd i nr 34 siden 2016 sammen med kone, to barn og hund. Jeg jobber til daglig som seksjonssjef ved Universitetet i Oslo og jeg har sittet i styret i Jarbakken siden 2020. Jeg har i løpet av denne perioden hatt ulike ansvarsområder i styret og for øyeblikket har jeg ansvar for uteområdene og bærekraft, i godt samarbeid med bærekraftgruppa og energikomiteen. Jeg har også hatt ansvaret for tre større prosjekter i borettslaget - Oppussing av vaktmesterleiligheten, beplantning av grøntareal utenfor nr 44-46 og avtale med ny ladeleverandør. Dette har gitt meg verdifull erfaring når det gjelder utarbeidelse av anbud, kontakt med leverandører, søknader til offentlige instanser og gjennomføring av prosjekter, og jeg ønsker å fortsette å bruke denne erfaringen til det beste for borettslaget.

Om Magnus Strømvåg: Bosatt i Landingsveien 24, hvor jeg flyttet inn i 2022 sammen med min samboer og to barn (14, 10). Jeg er yrkesmilitær og jobbet i Forsvaret i over 20 år, men har siden 2019 vært tillitsvalgt på heltid i den største militære fagforeningen, NOF i LO-Stat. Både erfaringen fra Forsvaret, men ikke minst jobben som tillitsvalgt, mener jeg at vil være en styrke inn i styret i Jarbakken. Som heltids tillitsvalgt på

Øverste nivå i Forsvaret, deltar jeg i en rekke prosjekt, arbeidsgrupper og styringsgrupper som felles for dem alle er å skape fremdrift, men samtidig ivareta personellens interesser. Dette vil være direkte overførbart i styrets arbeid, og jeg vil spesielt fremheve et arbeidet med å informere hyppigere og tettere med beboere som nyttig. Jeg er ikke redd for å ta beslutninger, stå for dem, men viktigst av alt, skape forståelse for dem, slik at vi sammen trekker samme retning.

Jeg ønsker meg et borettslag som er handlekraftig, men som involverer og informerer så godt det lar seg gjøre.

Valgkomiteen ser Strømvågs kandidatur som verdfullt og har derfor innstilt ham som nytt varamedlem.

Vi i valgkomiteen har altså vektlagt kontinuitet og trygghet og ro i styresammenheng i år, også med tanke på at vi får en ny styreleder.

Valgkomiteen har tre klare oppfordringer til det nye styret:

Vi forventer at de to nye varamedlemmene deltar på det første styremøtet, og at de blir brukt ved forfall. Vi mener at disse varamedlemmene kan være gode kandidater for senere styrer ved senere valg.

Vi mener også at styret bør bestrebe seg på å gjennomføre minst halvparten av alle styremøter fysisk. Vi tror at dynamikken i styret vil tjene på det, og siden styret nå har endret sammensetning og størrelse, er det fornuftig å bli godt innarbeidet.

#### **OM VALGKOMITEENS INNSTILLING TAS TIL FØLGE VIL DET NYE STYRET 2024/25 SE SLIK UT:**

Berit Nybak, styreleder

Ingrid Risa, styremedlem

Kristian Salcedo, styremedlem

Stefan Smolovic, styremedlem

Andreas Nilsen, styremedlem

Varamedlem: Fredrik Østvik og Magnus Strømvåg

Valgkomiteen er klar over at vi med dette i år igjen får et mer mannsdominert styre enn det som kanskje er ønskelig, og ber også om at neste års valgkomité er seg dette bevisst.

Styrets forslag til neste års valgkomité kommer fra styret.

Fra valgkomiteen

Ingvild Christine Herzog og Arild Klingenberg Holme

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.04.24

Selskapsnummer: 416 Selskapsnavn: Jarbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Valg av møteleder

Pål Vaagenes er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristine Hoddevik og Birger Kristoffersen er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes av egenkapital]

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 330 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Berit Nybakk

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Ingrid Risa

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Berit Nybak

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Andreas Nilsen

Kristian Salcedo

Magnus Strømvåg

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Andreas Nilsen

Kristian Salcedo

Magnus Strømvåg



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Jarbakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 950443316

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. april kl. 09:00 til 21. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Pål Vaagenes er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Kristine Hoddevik og Birger Kristoffersen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes av egenkapital]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 330 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Berit Nybakk (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Berit Nybakk

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Risa (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ingrid Risa

## 7. Valg av tillitsvalgte

I 2024 bestod styret av: Pål Vaagenes, styreleder (på valg) Berit Nybak, styremedlem Ingrid Risa, styremedlem Kristian Salcedo, styremedlem (på valg) Stefan Smolovic, styremedlem Varamedlem: Fredrik Østvik og Andreas Nilsen





## Valgkomiteens Innstilling:

Valgkomiteen har bedt om innspill til nye styremedlemmer via styret, som har postet dette på VIBBO. Videre har valgkomiteen vært til stede ved et fysisk styremøte og hatt epostutveksling med styreleder. Valgkomiteen fikk tre forslag til nye styremedlemmer, og Berit Nybak stilte seg til disposisjon for styreledervervet. Kristian Salcedo ønsket gjenvalg som styremedlem, Andreas Nilsen ønsket å gå inn i styret som aktivt styremedlem (fra sin varaplassering) og Magnus Strømsvåg ønsket å gå inn i styret som styremedlem.

Valgkomiteen ser det som viktig å bevare kontinuitet, kunnskap og erfaring i styret i tøffe tider, og innstiller med glede Berit Nybak som ny styreleder for to år. Videre innstiller valgkomiteen Kristian Salcedo som styremedlem for to nye år, Andreas Nilsen som nytt styremedlem, og Magnus Strømsvåg som nytt varamedlem. Magnus Strømsvåg opprettholder også sin søknad om plass som styremedlem som årsmøtet må ta stilling til.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Berit Nybak (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Berit Nybak

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kristian Salcedo (44 stemmer)

Andreas Nilsen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristian Salcedo

Andreas Nilsen

Magnus Strømsvåg

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Magnus Strømsvåg (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristian Salcedo

Andreas Nilsen

Magnus Strømsvåg



## S-1733

Endret regulering- og bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for felt A,B,C,D og friområdene på gnr. 31, bnr. 11 m.fl.,Hov- seterområdet endret reg.pl. for trafikkomr. i sydøst (del av Land ingsvn,Flyvn,Henriks vei og 3013 og 3043,samt felles avkj.

**Vedtaksdato:** 03.01.1972

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197201235](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Bydel 24

**Knytning(er) mot andre planer:** V261173, V120779

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPPLAN FOR  
GNR. 31, BNR. 11 M. FL., OG GNR. 12, BNR. 637 M. FL., HOVSETER - OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte område er avsatt til:

1. offentlig friområde
2. 3 byggeområder, A, C OG D for boliger med tilhørende anlegg
3. 1 byggeområde B for boliger med tilhørende anlegg samt offentlige bygninger
4. byggeområde for offentlige bygninger
5. trafikkområder - offentlige gangveier.

§ 3. I det offentlige friområde kan det innpasses anlegg for lek og rekreasjon, herunder anlegg for skoleidrett. Friområdets lavestliggende partier dvs. bekkefarete langs Mærradalsbekken kan på strekningen fra plangrensen i nord og sydover i ca. 650 m lengde fylles opp. Bekken kan på denne strekning legges i kulvert. Nytt bekleie kan på den oppfylte strekning legges oppå fyllingen. Gjennom friareal - park må ikke anlegges gangforbindelser i større bredde enn inntil 3 m. De må ikke gis permanent dekke.

§ 4. I byggeområde B kan forretninger og servicelokaler nødvendig for hele det regulerte området, innpasses i

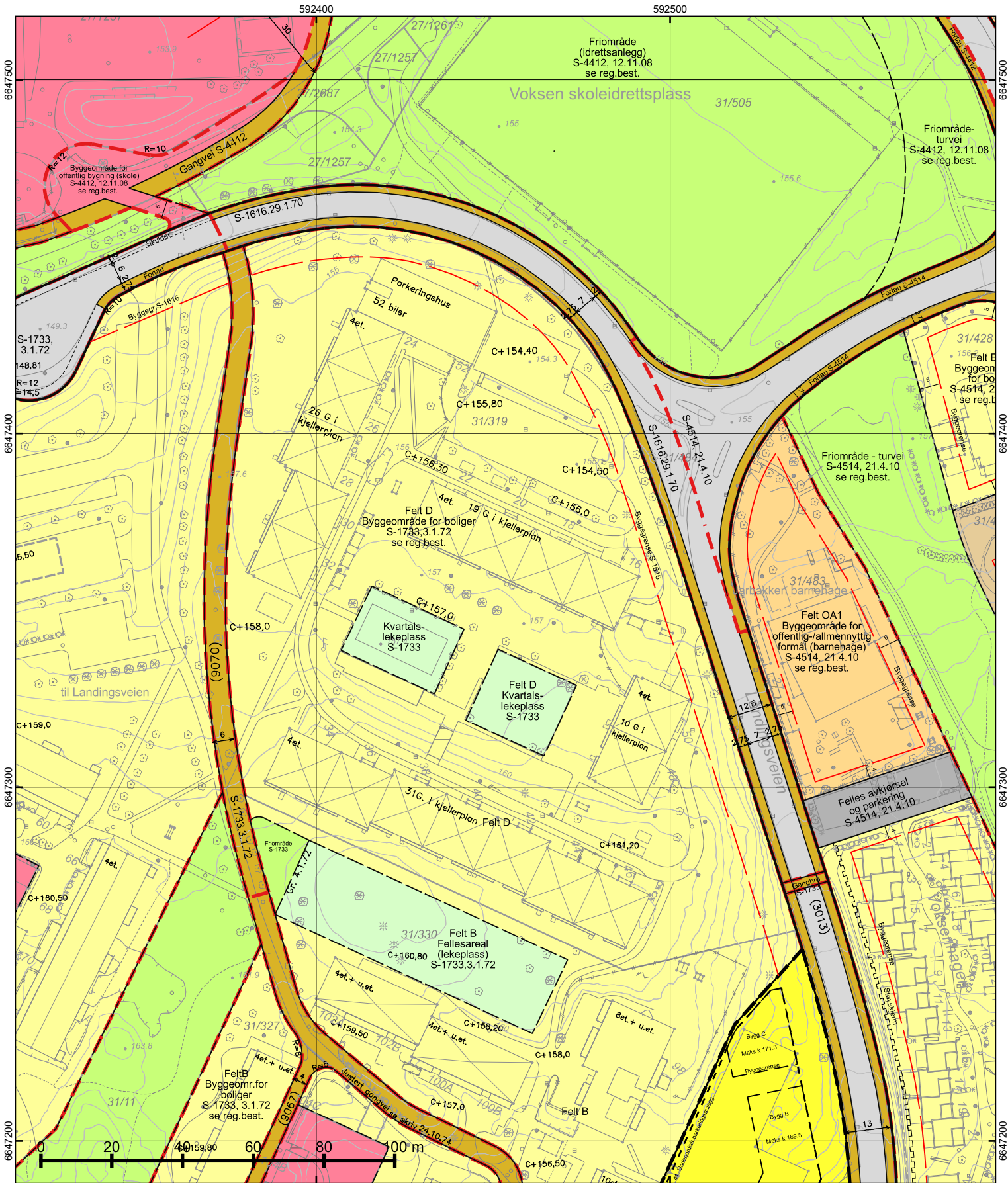
1. etasje og underetasje i bolighusene, i den fløy av pleiehjemmet som vender mot offentlig gangvei (nr. 9070) eller i egne bygg.

Skolen kan bygges i maksimum 4 etasjer.  
Pleiehjem kan bygges i 9 etasjer og med maksimalt 15 000 m<sup>2</sup>.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger innen et felt må det innsendes detaljert utomhusplan for hele feltet.


Garasjeanlegg kan anlegges under den offentlige gangvei. De offentlige og private gangveier kan benyttes til helt nødvendig kjøretrafikk av f.eks. sykebiler, utrykningsbiler, biler for renovasjon og vedlikehold samt biler for flyttransport og varetransport.

§ 6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekten for Oslo.

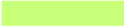
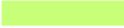
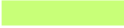
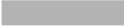
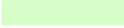






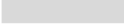






\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 22.11.2024          Bruker: vine          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 325507/ 86501728</p>	<p>Deres ref.: 12943/          WM264_13_3001302</p>	
	<p>Adresse: LANDINGSVEIEN 36</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 31/319</p>			


## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	171 - Privat skole
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei


 1110 - Boligbebyggelse

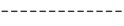
 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

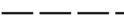
 70 - Felles avkjørsel


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

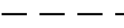
 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

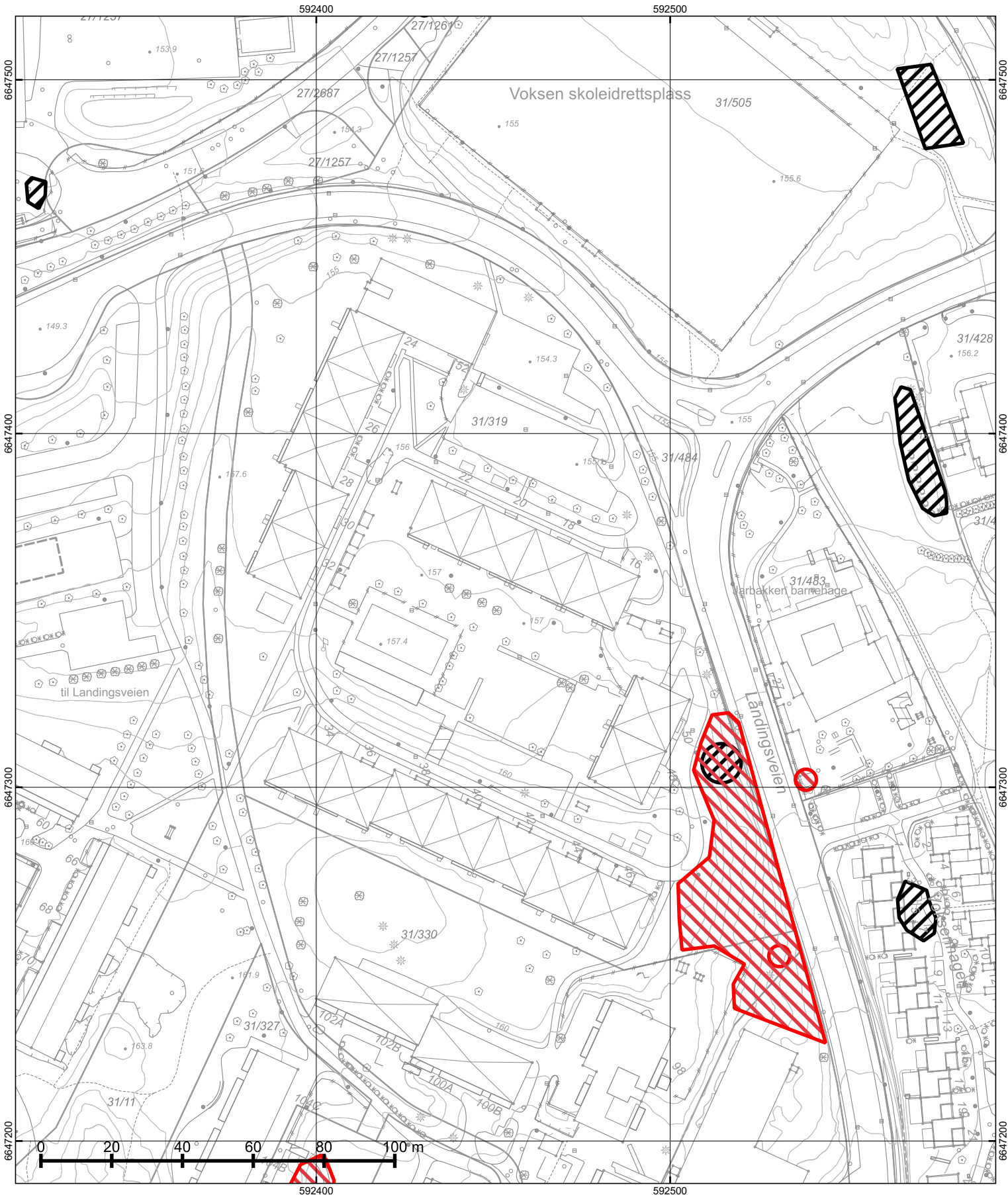
 Plangrense (ny lov)

 Byggegrense

 Byggegrense

 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 22.11.2024  
 Bruker: vine  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 325507/ 86501728

Adresse: LANDINGSVEIEN 36

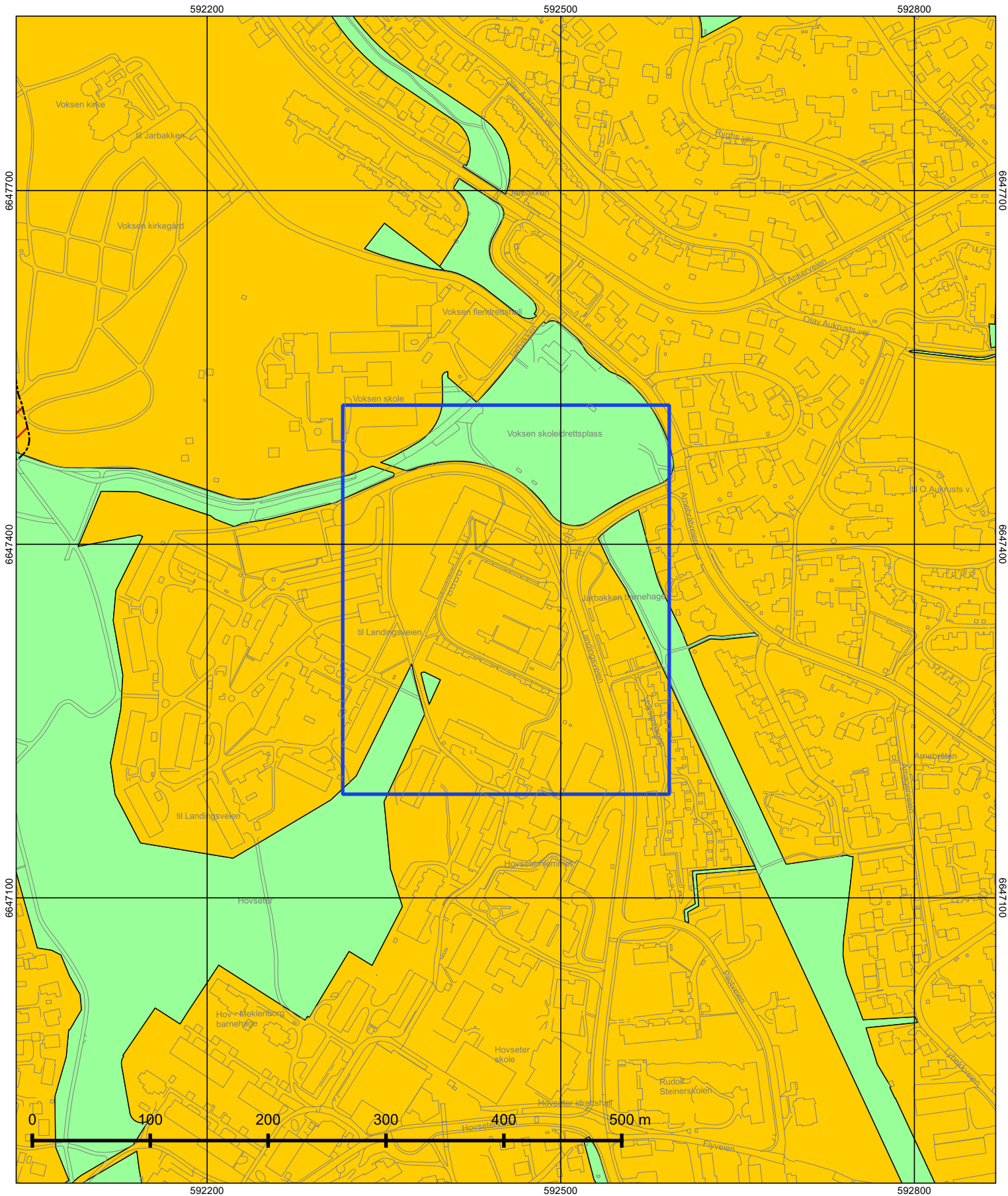
Gnr/Bnr: 31/319

Deres ref.: 12943/  
WM264\_13\_3001302

Kommentar:

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





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.11.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 325507/86501728

Deres ref.: 12943/ WM264\_13\_3001302

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

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

# Vedtekter

for Jarbakken borettslag org nr 950 443 316

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.05.2006, 22.05.2013 og 18.05.2016.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Jarbakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets skriftlige forutgående samtykke.

### **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også port i balkongrekkverk og trapp, der hvor dette er etablert, samt innglassing og markiser.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør (vannrør fra og med stoppekranene i leiligheten og avløpsledninger til hovedsluket i leiligheten), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av callinganlegg, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke markiser eller balkonginnglassing.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(5) Andelseier belastes alltid egenandelen når andelseier benytter borettslagets bygningsforsikring. Dersom skaden skyldes feil på bygningsdeler som faller innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar i henhold til borettslagslovens § 5-12, betaler borettslaget egenandelen.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.



### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst tre andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3281795/ktapiqhxf>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040**

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden** for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.



## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID'er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: [www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid)

**Leverandørinformasjon og godtgjørelse** Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus  
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer  
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer  
4214 kroner

Fritidsbolig  
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.  
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

**Buysure AS**  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

## Klagemuligheter

### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 [www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:  
Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er monteret.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

[vg@eie.no](mailto:vg@eie.no)

EIE Røa, Skøyen & Ullern

# Premium rådgivning

**EIE Røa, Skøyen & Ullern** er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlerestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)