LEIRSKALLEN 12

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Egenerklæring
Megleropplysninger
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte 2025
Protokoll årsmøte 2025
Byggesaksdokumenter
Energimerking
Meglers verdivurdering 04.05.2025 10:04:07
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Leirskallen 12
1164 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1952
BRA: 128 m^2
BRA-i: 118 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	16	20	0	0

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS
pmp@taksthuset.no
90844088
Leirskallen 12
1164 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28752

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

TGH 2 pga: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terreng rundt boligen er flatt og med stedvis fall mot grunnmur. Det kan medføre økt belastning på dreneringen.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på svikt i dreneringen.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG 2 er satt pga. alder på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG 2 settes pga. alder på takkonstruksjonen.

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

TG 2 pga: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i 1. og 2. etasje mellom 15 og 22 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd med fliser i badet i underetasjen. 3 av sidene av pipen vender mot naboen.

Pipa er besiktiget fra bakken og det er ikke mulig å kontrollere pipas høyde eller beslag over tak.

Anbefalte tiltak

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Trappen er normalt godt vedlikeholdt.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i underetasjen. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap for rør-i-rør system på bad/wc 2. etasje og bad/wc/vaskerom i underetasje.

TG 2 pga: Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er stoppekraner i gangen i underetasjen og i fordelerskapet i 2. etasje.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det er samsvarserklæring for arbeidene for elbil laderen.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG 2 er satt pga alder på vannrørene for gulvvarmen.

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

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmtvannsbereder er ca 20 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte ut den dobbelmantlede berederen på sikt.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er en dobbelmantlet bereder for varmtvann og for gulvvarmen.

Berederen er plassert i ett eget rom, men lekkasje vann vil renne ut på badegulvet og mot sluk.

TG 2 pga: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad/wc/vaskerom i underetasjen

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det må påregnes å gjøre feieluken vanntett.

Våtrom: Bad/wc, 2. etasje

Oppsummering av overflater

TG 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm.

Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Vindu er plassert i våtsone. Det er påført våtromsmaling på lister og karmer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Det ble lagt nye gulv i soverom og bod i 2019, og i resterende rom i 2017.

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på dørene. Enkelte dører subber i rammen. Døren til badet i 2. etasje er kuttet i underkant.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er revet en vegg mellom stue og kjøkken.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2025

Rapportdato
20.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Ove Ødegaard**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Solveig Røyrvik**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Telefon: **90844088**
Firma: **Vannmannen AS**
Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Leirskallen 12, 1164 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	180	Bruksnr:	40	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	27	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1952**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen vertikaldelt tomannsbolig beliggende i et meget barnevennlig og veletablert boligområde på Leirskallen i bydel Nordstrand. Borettslagets eiendom grenser til friområde/skog med turstier som fører videre inn i Østmarka.

Borettslagets felles tomteareal er opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantninger, prydbusker og trær, samt asfaltert adkomst og internveier. Boligen disponerer naturlig del av hage/tomteareal opparbeidet med gressplen, beplantninger, terrasseplatting og redskapsbod. Det er felles gangsti med nabo.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Vannbåren og elektrisk oppvarming av boligen. Vannbåren gulvvarme i stue 1. etasje. Elektriske varmekabler i ytterste del av vindfang samt i begge våtrom. Forøvrig vedfyring med peisovn i 1. etasje.

1 biloppstillingsplass med lader for elbil. Gateparkering rett nedenfor boligen etter gjeldende bestemmelser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Underetasje	51	41	10	0	0
1. etasje	38	38	0	0	39
2. etasje	39	39	0	0	0
Totalt m²	**128**	**118**	**10**	**0**	**39**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Underetasje	41	32	9	Vindfang, trappegang, gang, soverom, vaskerom/bad.	Bod, bod under trappen, teknisk rom.
1. etasje	38	38	0	Trappegang, kjøkken, stue med utgang til terrasse og hage.	
2. etasje	39	39	0	Trappegang, bad/wc, 3 soverom.	
Totalt m²	**118**	**109**	**9**		

Kommentar til arealberegning

2 utvendige boder på 4,4 m2 og 6 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

TGH 2 pga: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terreng rundt boligen er flatt og med stedvis fall mot grunnmur. Det kan medføre økt belastning på dreneringen.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på svikt i dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur er oppført i granittstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur	TG-2

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Underetasjen er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverommet.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Sydvendt terrasse på ca. 23 m² med elektrisk solmarkise (montert 2019), utebelysning og stikk-/strømuttak. I hagen er det terrasseplatting på ca. 17 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse og platting er bygget i nyere tid og er godt vedlikeholdt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Plattingen ble pusset opp i 2024.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trekarm med 2-lags isolerglass produsert i 2008. Eldre originale koblede vinduer fra byggeår i boden i underetasje. Nytt vindu i soverommet i 2020. Hvit profilert ytterdør med glassfelt og elektronisk lås (Yale doorman). Terrassedør med 2-lags isolerglass produsert i 2008.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
Vinduer og dører er skiftet.
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Liten sprekk på utsiden av terrassedøren.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Murpuss

Yttervegger i reisverk/bindingsverk med stående malt panel

Murkonstruksjon i underetasjen, utvendig pusset og malt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Etterisolert og skiftet utvendig trekledning i 2008 i regi av borettslaget.

Malt utvendig i 2015.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1

Fasadene er godt vedlikeholdt.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.



6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er skiftet, usikkert når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**
TG 2 er satt pga. alder på takrenner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Saltak takkonstruksjon i treverk.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-2**
TG 2 settes pga. alder på takkonstruksjonen.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Yttertaket er tekket med takstein	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

TG 2 pga: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-1**

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i 1. og 2. etasje mellom 15 og 22 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl

Murt teglsteinspipe fra byggeår. Utvendig murt skorstein med bordtaksbeslag over tak (rød teglstein).

Innvendige pipeløp/brannmur pusset og malt. Feieluke på bad/wc/vaskerom i underetasje.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Peisovn med glassdør i stue i 1.etasje.

Det ble satt inn ny peisovn og brannmur i 2016.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipa er innkledd med fliser i badet i underetasjen. 3 av sidene av pipen vender mot naboen.

Pipa er besiktiget fra bakken og det er ikke mulig å kontrollere pipas høyde eller beslag over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Hvit mattlakket kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, kombinert komfyr/mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin
Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2016 ifølge tidligere eier.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut i friluft.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er revet en vegg mellom stue og kjøkken.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod i kjeller til bolig og fasadeendring, mottatt 07.05.2024.

Satt inn større vindu i kjeller, søkt om bruksendring til to rom i kjelleretasje. Endres fra bod til soverom og rulle til bad/våtrom. Rulle til bad/våtrom var ikke søkt om da bad ble renovert av tidligere eiere av huset.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp



Beskrivelse	
Tretrapp med lukkede opptrinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	**TG-2**
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Trappen er normalt godt vedlikeholdt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badene.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Stakeluke påvist i underetasjen. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.19 Vannledninger









Type anlegg	Rør i rør system, Kobber

Det er kobberrør og rør i rørsystem.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Fordelerskap for rør-i-rør system på bad/wc 2. etasje og bad/wc/vaskerom i underetasje.

TG 2 pga: Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er stoppekraner i gangen i underetasjen og i fordelerskapet i 2. etasje.

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap i trappegang 2. etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegg er modernisert av tidligere eiere, usikkert når.

Ny elbil lader i 2020.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det er samsvarserklæring for arbeidene for elbil laderen.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Det er vannbåren gulvvarme i stuen i 1. etasje.

1 radiator i underetasjen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG 2 er satt pga alder på vannrørene for gulvvarmen.

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

6.22 Varmesentral



Type anlegg	Annet

Dobbelmantlet bereder for varmtvann og gulvvarme.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ny dobbelmantlet bereder i 2002.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmtvannsbereder er ca 20 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å skifte ut den dobbelmantlede berederen på sikt.

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er en dobbelmantlet bereder for varmtvann og for gulvvarmen.

Berederen er plassert i ett eget rom, men lekkasje vann vil renne ut på badegulvet og mot sluk.

TG 2 pga: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger. Elektrisk avtrekk i begge våtrom. Avtrekksventilator med direkte utkast gjennom yttervegg på kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.25 Våtrom: Bad/wc/vaskerom i underetasjen





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble modernisert i 2016 ifølge tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Det er fall mot sluk i fra dørterskel til sluk, resten av gulvet er relativt flatt.

Det er en flislagt oppkant ved dørterskelen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sluket er plassert under badekaret og kan være noe vanskelig å renholde.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, flislagt badekar med glass dusjvegg. Det er nedsunket gulv under badekaret. Det er ikke fliser under badekaret. Opplegg for vaskemaskin. TG 2 pga: Feieluken er plassert i veggen over badekaret. Dette er ikke en gunstig plassering da det kan komme vann inn i luken.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det må påregnes å gjøre feieluken vanntett.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	







Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble modernisert i 2011 ifølge tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm.

Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Vindu er plassert i våtsone. Det er påført våtromsmaling på lister og karmer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG 2 pga: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med dusjforheng.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er en liten tilluftspalte under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.27 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er enstavs parkett i 1. etasje, 2-stavs parkett i 2. etasje. Laminatgulv i underetasjen samt fliser i entre og trapperom.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det ble lagt nye gulv i soverom og bod i 2019, og i resterende rom i 2017.

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.28 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malt panel og malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.29 Øvrig: Tak

Beskrivelse

I takene er det malt panel og malte plater.

Takhøyden er 237 cm i 1. etasje, 205 og 197 cm i underetasjen. Skråtak i 2. etasje med takhøyde fra 208 cm til 232 cm.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.30 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Det er hvite formpressede dører. Hvite trefyllingsdører i underetasjen.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på dørene. Enkelte dører subber i rammen. Døren til badet i 2. etasje er kuttet i underkant.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

NABOLAGSPROFIL

Leirskallen 12

Nabolaget Munkerud - vurdert av 144 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stenbråten skole (1-7 kl.) 485 elever, 23 klasser	18 min 1.4 km	
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	21 min 1.5 km	
Mortensrud skole (1-7 kl.) 364 elever, 20 klasser	24 min 1.9 km	
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	5 min 2.5 km	
Lofsrud skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	6 min 2.8 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.6 km	
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Leirskallen Linje FB10, 74	4 min 0.3 km	
Skullerud Linje 2, 3	18 min 1.4 km	
Sæter Linje 13, 19	4 min 2.1 km	
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 3.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.9 km	

BARNEHAGER

Solbakken barnehage (0-5 år) 63 barn	15 min 1.2 km	
Gartnerboligen barnehage (1-5 år) 54 barn	16 min 1.2 km	
Munkerudtoppen barnehage (2-5 år) 22 barn	16 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Nordstrand	18 min
Rema 1000 Skullerud	19 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Mortensrud Torg	20 min
Boots apotek Mortensrud Torg	20 min
Mortensrud Vinmonopol	22 min

SPORT

Leirskallen flerbrukshall	8 min
Gamle bygdevei balløkke	13 min
Skullerud Sport Senter	19 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	20 min

«En liten oase "midt" i Oslo. 15 min til rådhuset på sykkel!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250222

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Ove Ødegaard	Solveig Røyrvik

Gateadresse
Leirskallen 12

Poststed	Postnr
Oslo	1164

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250222

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rett etter innflytting satt jeg opp en dusjdør på badekar. Ellers ble bad nede rehabilitert i 2016
Arbeid utført av	ollie johansen vvs

Filer

Plan_kjeller.jpg Ferdigattest_-_Leirskallen_12.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad/wc/vaskerom i u.etg rehabilitert i 2016, arbeider utført av Sollie Johansen AS. Underliggende pvc-/banemembran og toppstøp synlig i sluk. Membran antas utført ihht. datidens forskriftskrav. Fall fra terskel mot sluk. (fra forrige takstrapport)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad i kjeller ble søkt bruks endret våren 2024, godkjent 7.5.24

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet reduksjonsventil, borettslagets ansvar. Våren 2020
Arbeid utført av	Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Observert på bad i kjeller. Det er punktbehandlet med forgiftet åte mot skjeggkre i hele huset våren 2024. Ingen spor etter dem siden.

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, utført av Lysteknikk AS 24.10.2019. Dokumentasjon foreligger i papirform

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks ved biloppstillingsplass

Document reference: 38250222

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt opp bod ved inngangsdør

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Renovert terasse, pusset gulv, renovert rekkverk og trapp ned, bygd opp ny vegg mot naboer. Renovert platting i hagen. Det ble gravd ut og satt opp biloppstillingsplass av T. Haraldsen maskin i mars 2020.

Arbeid utført av: T. Haraldsen maskin

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt inn større vindu i kjeller, søkt om bruksendring til to rom i kjelleretasje. Endres fra bod til soverom og rulle til bad/våtrom. Rulle til bad/våtrom var ikke søkt om da bad ble renovert av tidligere eiere av huset.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod i kjeller til bolig og fasadeendring, mottatt 07.05.2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tomter nede i leirskallsvingen har hatt noen utfordringer med rotter, pga nedfallsfrukt

Document reference: 38250222

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250222

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250222

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Ove Ødegaard	57faf486a676c6b86b453f3870d692ce32a521cd	17.03.2025 16:24:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Røyrvik	8db0052de8a1d2a1c6c116a0f2fa2e3e3059e2e2	17.03.2025 16:25:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250222

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLEROPPLYSNINGER

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3003441@usermail.webmegler.no

8453272 118/302 15.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 15.04.2025.

Boligselskap:	118 Leirskallen Borettslag
Organisasjonsnr:	948.976.420
Andelseier:	Jan Ove Ødegaard Solveig Røyrvik
Leieobjektnr:	302
Adresse:	Leirskallen 12, 1164 OSLO
Andelsnummer:	27
Borettsinnskudd:	kr 10.600,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/leirskallen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 565466.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Leiliheter med tilbygg har ikke fremlagt ferdigstillesesattest. Ved salg bes megler om innhenting av denne
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208201778	A	8.943.925,-	13 år 1 md.	12		Flyt	6,05%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.647,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.826,-
Bredebånd	459,-
Alarmavgift	362,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.857,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	2.492,-	13.426,-	69.476,-	216.496,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBOS01-98208201778	212.946,-	1.958,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 213.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Svendsen tlf.23 16 51 04 ev. pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Thor-erik Stenberg Leirskallen 18, 1164 OSLO, e-post: tes@kfum-kam.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER

Vedtekter

for Leirskallen borettslag org nr 948976420
vedtatt på ordinær generalforsamling den 02.05.2006, med
endring på ordinær generalforsamling 08.05.2012, 23.05.2013, 11.05.2016,12.04.2021 og 31.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Leirskallen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) 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.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

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 èn 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) Juridiske personer ut over de som er nevnt i punkt (3) er ikke tillatt.

(5) En kreditor kan eie èn 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) Nekter 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 èn 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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 forutgående samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig

grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler

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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, 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 karmer.

(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 innsekter 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.

(9) Alle kostnader som er knyttet til tilbygg og bygningsmessige endringer, også tilbyggenes vedlikehold, skal bæres av den aktuelle andelseier. Ved maling av husene dekker borettslaget kostnadene til den opprinnelige bygningsmassen og maling og pensler for tilbyggene. Malearbeidet er beboers ansvar når det gjelder tilbyggene.

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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen, utvendige trapper og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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.

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 èn 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 besluttes 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 3 andre medlemmer med inntil 2 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,
7. 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling

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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende 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.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
for
LEIRSKALLEN BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9. desember 1971 med senere endringer, sist ved generalforsamlingen i 2003 og 2016.

Husordensreglene er et tillegg til leiekontrakten, og hver enkelt andelseier er ansvarlig for at de overholdes.

1. Andelseieren må til enhver tid holde det areal han har fått overlatt i en slik stand at det ikke virker skjemmende for stedet eller naboer.

2. Til hvert hus skal det være søppelkasser i henhold til kommunens regelverk.
   Spesialavfall og avfall som ikke går i søppelkassen må andelseier selv fjerne.
   Avfall må ikke henlegges i terrenget rundt borettslagets område.
   Hageavfall skal leveres på kommunens gjenbruksstasjoner.

3. Tørking av tøy utendørs må ikke skje til sjenanse for beboerne.

4. Biler etc. må ikke parkeres slik at de sperrer vei eller sjenerer naboene.
   Hastighet ved kjøring må tilpasses til at barn leker og ferdes i området.

5. Hagevanning skjer etter vannverkets forskrifter.
   Alle rom må holdes oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser.
   Det må kun kastes/brukes toalettpapir i toalettet.

6. Andelseier oppfordres til å stille på dugnad når styret innkaller til dette.

7. Feil eller mangler som kan medføre skader på huset, må snarest meldes til styret.
   Andelseiere blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår ved at ordensreglene ikke blir fulgt.

8. Hunder, katter og andre husdyr tillates i borettslaget under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for naboene. Det er båndtvang for hunder på borettslagets område.

9. Lagring på loft.
   Andelseierne plikter å sørge for god gjennomlufting på loft. Det må være åpent mellom leilighetene og lufting på sidene og endevegg må ikke tettes.

10. Utlufting og varme i kjellere.
    For å unngå fukt i kjeller må det sørges for tilstrekkelig varme og utlufting.

11. Brannslukkere/brannvarslere.
    Styret sørger for å utplassere brannslukningsapparat i leilighetene etter gjeldende retningslinjer. Røykvarslere er montert via avtale med alarmselskapet. Beboer er ansvarlig for skifte av batterier i disse.

12. Bruk av motorisert verktøy, plenklippere og lignende.
    Det skal tas hensyn til naboer ved bruk av motorisert verktøy, plenklippere ol. og bruk skal foregå før kl. 21.00 på hverdager og ikke før kl. 13.00 på søndager.

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 118
LEIRSKALLEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LEIRSKALLEN 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.

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, Leirskallen Turnhall.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsregnskap
6. Forslag fra styret om endring av tidligere vedtak om styrehonorar/ honorar til valgkomiteen
7. Forslag fra Leirskallbakken 1 og 3 om endring av styrehonorarer
8. Fastsettelse av styrehonorar
9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
10. Forslag fra Geir Alexander om individuell nedbetaling av fellesgjeld og nye Lån
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LEIRSKALLEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder

Forslag til vedtak

Thor-Erik Stenberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0118 Revisjonsberetning og Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Forslag fra styret om endring av tidligere vedtak om styrehonorar/ honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Leirskallen borettslag har tidligere gjort vedtak om at styrehonorar og honorar til valgkomiteen skal indeks reguleres pr. år.

Med høy prosentvis indeks de senere år ser styret at honorarer har blitt for høye. Styret foreslår derfor at ordningen med indeks reguleringen utgår samt at det ikke gis noen honorar økning i 2025.

Styrets innstilling

Ordning med indeksregulering av styrehonorar og honorar til valgkomiteen avvikles

Forslag til vedtak

Ordning med indeksregulering av styrehonorar og valgkomite honorar avvikles

---

Sak 7

Forslag fra Leirskallbakken 1 og 3 om endring av styrehonorarer

Forslag fremmet av:

Lasse Bergh på vegne av Leirskallbakken 1 og 3

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås;

1. Kpi regulering av styrehonorar opphører.
2. Avstemning av honorarer gjøres ved «hemmelig avstemning»
3. Alle remtidige avstemninger knyttet til honorarer gjennomføres med «hemmelig valg»

Styrets honorar har økt fra 100000kr i 2018, til 184012kr i 2024.

Det er svært uvanlig at styrehonorar og øvrige honorarer Kpi reguleres. Hver andelseier betaler i dag 4382kr pr år i styrehonorar. På obos sine nettsider står det følgende angående styrenes honorarer:

– Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 3100 kroner eller mer.

De minste boligselskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 2085 kroner per bolig for de som har 6–30 boenheter. For selskaper med flere enn 250 boliger, ligger snittet på 1192 kroner per bolig.

Styrets honorar foreslås videreført med dagens nivå. Justering honorarets størrelse gjøres først når det er samsvar mellom styrets honorar og gjennomsnittlig praksis i OBOS. Ved fremtidige rekrutteringsutfordringer kan også honorar vurderes justert. I kalenderår med hendelser som krever ekstraordinær innsats av styret, kan det eventuelt stemmes over tilleggshonorar.

Mvh Lasse Bergh

Styrets innstilling

Styret støtter at ordningen med indeksregulering avvikles jmf. sak 6. Styret mener det er uheldig å binde framtidige årsmøtevedtak slik pkt. 2 og 3 gjør og mener det beste er å vurdere dette årlig utfra en hver tids gjeldende situasjon.

Forslag til vedtak

Kpi regulering av styrehonorar opphører. Pkt. 2 og 3 vedtas ikke.

Sak 8

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samme nivå som i 2024

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til samme nivå som i 2024

Sak 9

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til samme nivå som i 2024

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til samme nivå som i 2024

Sak 10

Forslag fra Geir Alexander om individuell nedbetaling av fellesgjeld og nye Lån

Forslag fremmet av:
Geir Alexander

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
I Leirskallen Borettslag har beboerne et felles økonomisk ansvar for borettslagets gjeld. For å gi beboerne større fleksibilitet og kontroll over sin økonomi, samt gjøre det lettere for den enkelte å håndtere fellesgjeld, foreslås det at hver beboer får mulighet til individuell nedbetaling av fellesgjelden. Dette forslaget innebærer også at ved fremtidige lån som borettslaget måtte ta opp, skal det gis mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

1. **Innledning av individuell nedbetaling av fellesgjeld:** Generalforsamlingen i Leirskallen Borettslag vedtar at hverbeboer får muligheten til å betale ned sin andel av fellesgjelden individuelt.
2. **Justering av felleskostnader:** Etter at en beboer har betalt ned sin andel av fellesgjelden, kan den månedlige felleskostnaden for denne beboeren justeres ned, ettersom den individuelle gjeldsforpliktelsen er oppfylt.

Nye lån: Ved fremtidige lån som borettslaget tar opp, skal beboerne fortsatt ha muligheten til individuell nedbetaling av fellesgjelden. Borettslaget skal tilstrebe at ordningen med individuell nedbetaling blir muliggjort ved eventuelle nye låneopptak, slik at beboernekan betale ned sin andel av fellesgjelden i henhold til sin
3. eierandel.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag kan ha flere fordeler, både for beboerne og for borettslaget som helhet.

- Beboerne får mer kontroll over hvordan og når de betaler ned sin andel av fellesgjelden. De kan tilpasse nedbetalingen etter egen økonomi, noe som kan være spesielt nyttig ved endringer i inntekt eller utgifter.
- Hvis en beboer har økonomisk kapasitet, kan de betale ned sin andel raskere og ermed redusere sine fremtidige felleskostnader og gjeldsforpliktelser.
- Eller spare ved å overføre til sitt private lån med bedre betingelser, annen nedbetalingsplan etc.
- Når beboerne betaler ned sin individuelle andel av fellesgjelden, kan de potensielt redusere sine månedlige felleskostnader (ettersom deler av disse er basert på gjelden). Dette kan gjøre det lettere for beboerne å håndtere sine økonomiske forpliktelser.
- Hvis flere beboere betaler ned sin andel av fellesgjelden raskt, kan dette gjøre borettslaget mer økonomisk stabilt, med lavere total gjeld. Dette kan bidra til en bedre kredittverdighet og lavere rentekostnader på fremtidige lån.
- Hvis en beboer har betalt ned sin andel av fellesgjelden, kan de ha lettere for å selge boligen, da de har lavere fellesgjeld/husleie som kan være en belastning for kjøperne. Dette kan gjøre boligen mer attraktiv for potensielle kjøpere.

Styrets innstilling

Forslaget er sendt inn etter frist for innsendelse. Det er et svært omfattende forslag som krever en bredere konsekvensutredning. Styret støtter ikke innføring av IN ordning i borettslaget. Grundig argumentasjon for dette vil bli gitt på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Det etableres IN ordning slik at man individuell kan netbetale andel av av fellesgjeld samt på nye Lån

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Thor-Erik Stenber

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

- Kelly Palencia

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

- Audun Øvrum
- Marie Moxnes

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hilde KOlnes
- Lars Øiseth
- Lasse Bergh

Sak 12

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:

- Thor-Erik Stenberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vegard Ulsund

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024

Det er i 2024 avholdt 8 styremøter og 43 saker er behandlet. I tillegg er det avholdt flere befaringer i borettslaget.

Styret har i 2024 bestått av

Thor-Erik Stenberg – styreleder
Kelly Palencia - styremedlem
Vegard Ulsund – nestleder
Trine Andresen-Scott - styremedlem
Audun Øvrum - varamedlem
Marianne Nystøyl - varamedlem

I tillegg til styremøter og arbeidsmøter har styret løpende ansvar for «kasserer funksjon» med godkjenning og oppfølging av fakturaer, likviditetsstyring og oppfølging av henvendelser fra beboere og fra OBOS systemet.

De viktigste områdene det er arbeidet med i 2024 kan oppsummeres i;

Flom og vann problemer
Det har de senere årene vært økende utfordringer med flom og overvann som når kjellere i borettslaget. I 2024 ble dette ekstra prekært, noe som oppfølging fra året før og nye utfordringer oppstod etter store regnskyll i løpet av året.

Det er utført dreneringsarbeider rundt boligene i Leirskallsvingen 21 og 23 gjennom året. Det er også gjort arbeider utenfor Leirskallen 6.

Vi har også fått et stort synkehull i hagen utenfor Leirskallbakken 6. Arbeider i 2025 har påvist at dette kommer fra en større vannlekkasje på vannrør som nok har vært der i mange år. Dette er utbedret i 2025.

Med de prognoser myndighetene har for natur hendelser i årene som kommer og ikke minst vårt aldrende vann og avløps anlegg må vi forvente betydelig utfordringer dette i årene som kommer.
En full renovering vil være så stor kostnad at styret fortsatt mener beste løsning er å ta dette område for område når utfordringer oppstår.

Avklaring av håndtering av egenandel i forsikringssaker
Styret har hatt en del henvendelser vedrørende håndtering av egenandel i forsikringssaker, spesielt rundt vannlekkasjer. Det er ønskelig at dette er mer forutsigbart enn i dag. Styret ønsker å diskutere dette på beboermøte for å få innspill om hva beboerne tenker. En mulighet kan være å oppdatere husordensreglene med en klargjøring på dette.

Vinduer
Vi har i -24 hatt to hendelser med vinduer som har vært lite brukt siden de ble montert og dermed har «låst» seg fast. Dette medfører betydelige ekstra kostnader på vedlikehold og styret påminner alle om at beboerne selv må sørge for smøring av alle vinduer, også de som ikke er mye i bruk.

Husleie økning.
Det er dyrtid i Norge med høye renter og sterk prisøkning på tjenester fra kommune osv. og styret har sett seg nødt til å øke husleien også i 2024.
Stell av hager, trær osv.
Borettslaget er fordelt på to tomter og andelseiere er medeiere i disse samlet. Det har vært en tradisjon i alle år at hver andel disponerer tomt utenfor sin bolig, slik det ble inndelt ved etablering av borettslaget, selv. Det

betyr at man selv har drift og vedlikeholdsansvar for dette selv.

Styret henstiller til alle å vedlikeholde dette slik at borettslaget fremstår ryddig og ordentlig. Det betyr at plener klippes og at det ryddes og holdes orden rundt boligene, at gjerder holdes i orden osv.

Med de senere års utfordring med vann og avløp vil styret minne om at beboere selv er ansvarlig for ekstrakostnader ved utbedringer dersom uteboder, plattinger, gjerder etc. er plassert over ledningsnettet slik at man ikke kommer til dette eller det er til hinder for adkomst inn i til boligen.

Annet
Gårdreform Snø og Grønt har også dette året vært leid inn for å utføre snøbrøyting og gressklipping og styret er i all hovedsak godt fornøyd med arbeidet som gjøres. Vi observerer at ønskene om raskere håndtering ved snøfall og is på veien er økende og har tatt dette opp med leverandør.

Vårdugnaden ble gjennomført som sedvanlig. Det ble en svært hyggelig kveld hvor mye godt arbeid ble utført og det ble avsluttet med grilling og sosialt samvær på rundingen.

Julegrantenningen ble avholdt på tradisjonelt vis. Det var svært godt frammøte og nissen viste seg fra sin beste side. En hyggelig samling før jul og spesielt gledelig med alle de flotte barna vi nå har i borettslaget!

Styret vurderer at 2024 har vært et godt driftsår. Borettslaget har en solid økonomi, men er under press pga. økning i store dreneringsjobber. Det er god kontroll på inntekter og kostnader slik at vi kan fortsatt kan håndtere de utfordringer som oppstår underveis, over driften.

Styret mener laget er godt posisjonert for å håndtere kommende vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 Drenert i Leirskallsvingen23 og 26

Utført overvannsutbedringer utenfor Leirskallen 6

2023 Installering av fiber

2021 Drenering i Leirskallsvingen 3

2020 Montering av kum og tilbakeslagsventil i Leirskallen 4 og 6.

2018 Drenering av Leirskallen 1 og 3.

2017 Omlegging av strøm til «rundingen»

2016 Rehabilitering av kloakkledning, Leirskallsvingen 13,15,17 og 19.

2015 Malt alle hus utvendig.

Gjennomført radonmåling og utført nødvendige tiltak.

2012 Sluttført dreneringsarbeid i Leirskallen 4 og 6.

2011 På begynt dreneringsarbeid i Leirskallen 4 og 6.

2008/2009 Rehabilitering av borettslagets fasader. Utskifting av dører og vinduer.

Tilleggs- og etterisolering. Ny utvendig kledning.

2004 Rehabilitering av alle pipene; etablering av ny lekeplass i henhold til krav i nye forskrifter; drenering i Leirskallsvingen 17/19 og Leirskallbakken 13/15.

2000 Alle hus ble malt.

1995 Rehabilitert alle spillvannsledninger og noen vanninntak.

1992 Skiftet alle tak. Skiftet nødvendig utvendig panel, malt alle hus, Skiftet renner og nedløp.

Til generalforsamlingen i Leirskallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Leirskallen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

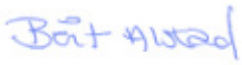
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LEIRSKALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 420, KUNDENR. 118

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 811 369**	**3 565 981**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-539 020	687 202
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-431 487	-440 445
Innsk. øremerk. bankkto		-2 448	-1 369
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-972 955**	**245 388**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 838 414**	**3 811 369**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 911 284	3 926 452
Kortsiktig gjeld	-72 870	-115 083
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 838 414**	**3 811 369**

LEIRSKALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 420, KUNDENR. 118

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 238 872	3 030 648	3 108 000	3 377 000
Andre inntekter		0	6 820	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 238 872**	**3 037 468**	**3 112 000**	**3 381 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 261	-25 588	-27 000	-28 000
Styrehonorar	4	-184 012	-178 058	-184 012	-189 540
Revisjonshonorar	5	-8 125	-8 125	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-2 238	-3 421	-3 559	-3 665
Forretningsførerhonorar		-85 770	-81 450	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-10 913	-5 500	-20 000	-20 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-1 316 512	-120 342	-541 000	-547 000
Forsikringer		-339 362	-291 703	-321 000	-395 000
Kommunale avgifter	8	-896 429	-839 293	-764 000	-862 000
Energi/fyring		-18 768	-18 064	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 403	-209 698	-197 000	-205 000
Andre driftskostnader	9	-174 602	-151 705	-171 000	-175 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 318 794**	**-1 941 348**	**-2 352 571**	**-2 553 205**
DRIFTSRESULTAT		**-79 922**	**1 096 120**	**759 429**	**827 795**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	104 657	87 371	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-563 755	-496 289	-556 000	-539 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-459 098**	**-408 918**	**-541 000**	**-524 000**
ÅRSRESULTAT		**-539 020**	**687 202**	**218 429**	**303 795**
Overføringer:					
Udekket tap		-539 020	0		
Reduksjon udekket tap		0	687 202		

LEIRSKALLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 976 420, KUNDENR. 118

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 999 400	2 999 400
Tomt		1 217 471	1 217 471
Aksjer og andeler	13	500	500
Miljøbankkonto, øremerket		76 031	64 633
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 293 402**	**4 282 004**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 390
Forskuddsbetalte kostnader		142 598	124 682
Driftskonto OBOS-banken		221 453	553 714
Sparekonto OBOS-banken		2 547 233	3 246 666
SUM OMLØPSMIDLER		**2 911 284**	**3 926 452**
SUM EIENDELER		**7 204 686**	**8 208 457**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	14	-2 393 755	-1 854 735
SUM EGENKAPITAL		**-2 389 555**	**-1 850 535**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 092 982	9 524 469
Borettsinnskudd	16	356 400	356 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	71 989	63 039
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 521 371**	**9 943 908**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		69 863	29 821
Påløpte renter		3 006	49 440
Påløpte avdrag		0	35 822
SUM KORTSIKTIG GJELD		**72 870**	**115 083**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 204 686**	**8 208 457**
Pantstillelse	18	19 161 400	19 161 400
Garantiansvar		0	0

Oslo,10.03 2025
Styret i Leirskallen Borettslag

Thor-Erik Stenberg Kelly Palencia Trine Andressen Scott

Vegard Ulsund

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 746 632
Alarmavgift	182 448
Bredbånd	154 224
Eiendomsskatt	131 292
Leietillegg for påbygg	24 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 238 872**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 261
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 261**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 184 012.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 913
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 913**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Grunnarbeider, R Utemiljø AS	-189 500
Drenering, NRC Gravco AS	-735 160
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-924 660**
Drift/vedlikehold bygninger	-113 041
Drift/vedlikehold VVS	-17 679
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 246
Drift/vedlikehold brannsikring	-172 975
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 911
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 316 512**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-131 344
Vann- og avløpsavgift	-488 224
Feieavgift	-8 976
Renovasjonsavgift	-267 885
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-896 429**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-57 166
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 839
Snørydding	-58 842
Andre fremmede tjenester	-866
Trykksaker	-1 431
Andre kontorkostnader	-345
Kontingenter	-500
Gaver	-5 250
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-17 929
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-174 602**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 642
Renter av sparekonto i OBOS-banken	103 015
SUM FINANSINNTEKTER	**104 657**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-563 679
Renter på leverandørgjeld	-76
SUM FINANSKOSTNADER	**-563 755**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1952	1 906 400
Oppskrevet 1973	1 093 000
SUM BYGNINGER	**2 999 400**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.180/bnr.39 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Leirskallen Skisenter. Denne investeringen er regnskapsført etter at de er bokført til opprinnelig kjøpspris kr 500.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
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: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-16 500 000	
Nedbetalt tidligere	6 975 531	
Nedbetalt i år	431 487	
		-9 092 982
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 092 982**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1952	-356 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-356 400**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-71 989
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-71 989**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	356 400
Pantelån	9 092 982
Påløpte avdrag	0
TOTALT	**9 449 382**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 999 400
Tomt	1 217 471
TOTALT	**4 216 871**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 118 **Selskapsnavn:** LEIRSKALLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2025

Protokoll til årsmøte 2024 for Leirskallen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948976420
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Leirskallen Turnhall.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Thor- Erik Stenberg

> **Forslag til vedtak:**
> Thor- Erik Stenberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Heidi W. Svendsen foreslått. Som protokollvitne foreslås Marianne Myrvoll Nystøyl
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 184 012

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 184 012

✓ **Vedtatt. 9 stk stemte for forslag 2**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 184 012. I tillegg foreslås det at indeksregulering av styrehonoraret avsluttes inntil honorarets størrelse er mer i tråd med gjengs honorar.

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Honorar til valgkomiteen

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 2 238

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen honoreres med kr 2 238

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Trine Andressen Scott
Vegard Ulsund

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Trine Andressen Scott
Vegard Ulsund

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Moxnes
Audun Øvrum

valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Mari Moxnes
Audun Øvrum

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Bergh
Hilde Kolnes
Lars Neegaard

Lars Øiseth trakk seg og Lasse A Bergh ble foreslått

Følgende stilte til valg:
Lasse Bergh
Hilde Kolnes
Lars Neegaard

9. 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:
Geir Alexander

Følgende stilte til valg:
Geir Alexander

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Vegard Ulsund

Følgende stilte til valg:
Vegard Ulsund

Møteleder	Protokollfører	Protokollvitne
Thor-Erik Stenberg /s/	Heidi W. Svendsen /s/	Marianne Myrvoll Nystøyl /s/

BYGGESAKSDOKUMENTER

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Jan Ove Ødegaard
Leirskallen 12
1164 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.05.2024
JAN OVE ØDEGAARD	202453028 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Riseng	

Adresse:	LEIRSKALLEN 12	Eiendom:	180/40/0/0
Tiltakshaver:	Jan Ove Ødegaard	Søker:	Jan Ove Ødegaard
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Leirskallen 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod i kjeller til bolig og fasadeendring, mottatt 07.05.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202453028			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller			1/9
Fasade mot øst			1/10
Snitt			5/2

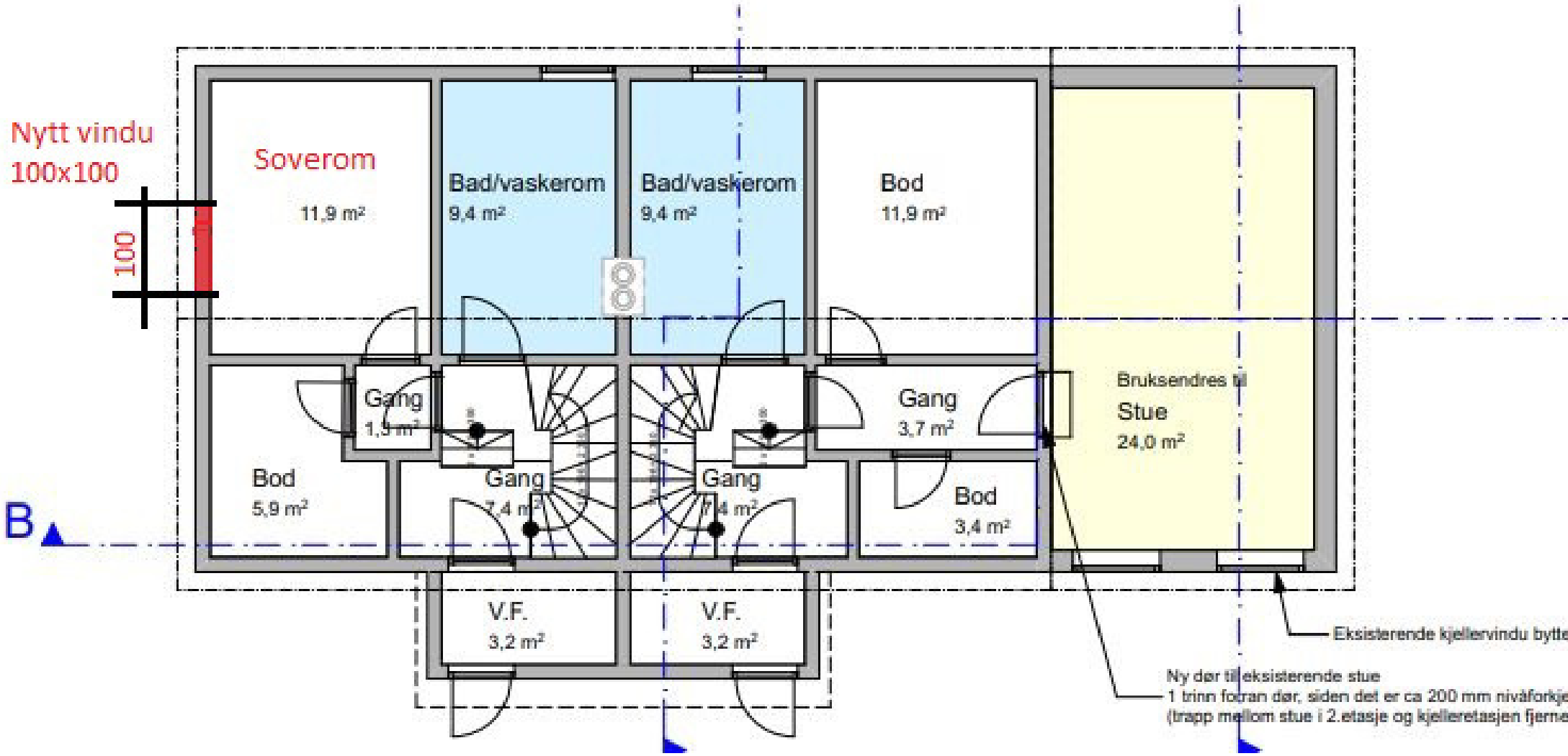
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marte Riseng - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør


Nytt vindu
100x100
100
Soverom
11,9 m²
Bad/vaskerom
9,4 m²
Bad/vaskerom
9,4 m²
Bod
11,9 m²
Gang
1,5 m²
Gang
7,4 m²
Gang
7,4 m²
Gang
3,7 m²
Bod
5,9 m²
Bod
3,4 m²
Bruksendres til
Stue
24,0 m²
B
V.F.
3,2 m²
V.F.
3,2 m²
Eksisterende kjellervindu bytte
Ny dør til eksisterende stue
1 trinn fotran dør, siden det er ca 200 mm nivåforkje
(trapp mellom stue i 2.etasje og kjelleretasjen fjerne

...GNINGSKONTROLLEN I OSLO
Bj.nr. 1444
Mottatt 12 JUN. 1951
Bm.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre O. B. O. S.

Ansvarshavende Tømrm. Willum Andreassen
Grisevn. 15 Oslo

Approbert

Påbegynt 16/9-1957

Ferdigattestert

X

Arbeidets art Tomannsbolig

G.nr. 180 **b.nr.** ~~113~~ 40 **pars.** **Matr. nr.** Gerskallen X 12-14
Hus 2

Skj. B 45 - 7000 6-51

Tegninger - se hus 1.

troll

Oslo Bygningskontroll

80	43	Byggenr. 680
		A-nr.

Avvenes. - Maneje
gjøres ikke ferd.
Bygn. anv.

Oslo 9/11-51 O.V.

180	143	Byggherre: Ø.I.S
		Arbeidssted: Haskallen

W. Andreassen

V - luis 2.

Ad Ferdigattest.

Samtlige anvisninger

under punktene: 1 - 6

samt 7 & 8 er utbedret

Eier ønsker ferdigattest.

Kan ferdigattestes

30/3-55

O.V.

Mvh S.P.

Besiktiget av: Per Olav Lysø den 22/3 1955.

O. B. 50000. 10-53. R. A.

Våningshus. Ansvarsh. tilstede.

Ferdigbesiktigelse.

Rapport:

Brannslanger på plass.
Brannstiger på plass.
Höyde i vaskerom ca. 2.m.

Mangler generelt:

1. Husnummerskilt.
2. Planering delvis uferdig, terreng må gis fall fra huset.
3. Spekk ved pipebeslag.
4. Skilt på brannskap.
5. Snorer i alle ventiler.
6. Fast plate på gulv foran samtlige ildsteder i etasjene.

Videre for hus 2

7. Gelender på mønekorne.
8. Stamin oppretter i vestre leilighet.

Besiktiget av: O. V. *den* 22/9 *19* 53

O. B. 10000. 5-53. R. A. —

Fjellervinduer er
dyrt

Innflytting må
meldes skriftlig

Notat på kopi levert.
22/9.53 O.V.

Besiktiget av: Berg *den* 9/12 *19* 52

÷ 2 ÷ 6

O. B. 10000. 9-52. R. A.

v. hus 2

2 lag stenfält
i Ste hjälteby
i östra kvisten
besiktt.
Gutbeggning kan pågå

Besiktiget av: [signature] den 25/4 1952

O.K.

v. hus 2

papp med hinte
dobbelt på begge
sidegavlen er besikt.

Notering må
påleggs før den
slåes

Besiktiget av: Berg den 31/3 1952

+7°

Rum 2

Dyk av sinduer i
begge leiligheter
besiktiget.
Adm. sbry.

Besiktiget av: *den* 20/3 1952

O. M. S. S.

Hus 2

2 leg 20 m² stenullbomull i I og II etg gulv i vestre leilighet samt II etg i østre leilighet leseiktiget.

Byggsekret mangler

Gjenpart levert.

Besiktiget av: den 6/3 1952

M. S. S.

÷30

hus 2

Rest kult. hyller
er besikt.

O.K.

Besiktiget av: Berg den 23/1 1952

1 = 8°

hus 2

Sideavstivning av
besikt for riv
bindingsverk.

Stivir ikke
nesatt i skillevegg
mellom leilighetene.

Besiktiget av: E Berg den 16 / 1 1952

0=

hus 2

Rust isolasjon i
ytterveggen er besikt
10 cm. elastisk stamildfilt.

Kult i kjellergulv
er besikt. for
nordre ½ del

O.K.

Besiktiget av: [signature] den 8/1 19 52

÷ 2°

Hus 2

Bjelkelag, bindingsverk
og takverk besiktiget.
Påsettning av bimshaken
og sidecarstrimler gjenstår
10 cm steinullfelt innsatt
i yttervegg i østre
leilighet.

Besiktiget av: den 4/1 1952

-10°

M.S.B.

V. hus

Utkjør for drenering
last av 4 rader 2½" rør.
Dykker i hver på
plass. Rør støpt.

Byggherr mangler.

Besiktiget av: C. Haugen den 28/11 1951

hus 2

Der er nu gravet
ut frostfritt ved
indgangsparti.
Det må være
rent i bunden
før det støpes.
Byggekort mangler

Kurt 2.

Besiktiget av: [signature] den 31/10 19 51

Hus 2

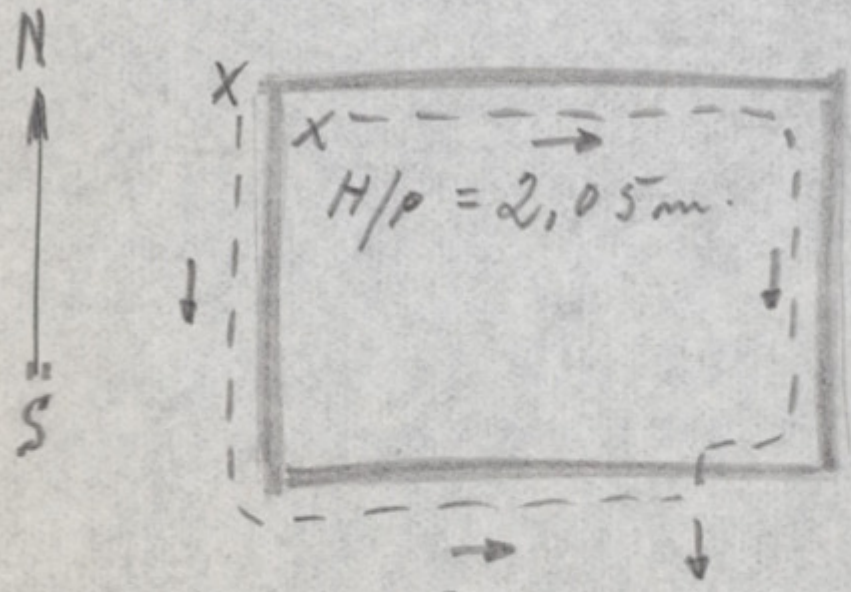
Vått og fliser over
drenering er besikt
Arbeid ennå ikke kapt
Byggetrinn mangler

Besiktiget av: [signature]

den 19/10 1951

hus 2

Gr. omr (20+5) er
slammet og smurt.
Den er dreiet med
2 rader 3" dr. rør.
H/p = 2,05 m. under murkrone.
Øverst kommer 2" x 4"
sviller.
Ellers står ingen
Byggekort anvist



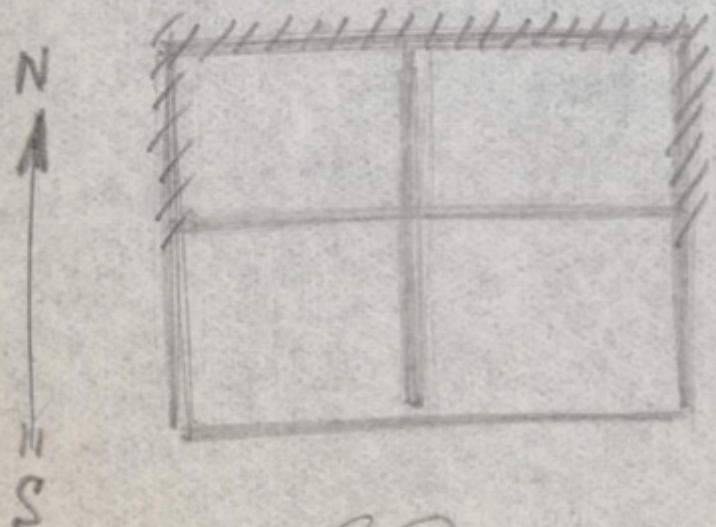
Besiktiget av: [signature]

den 15/10 19 57

Hus 2

Grunn er besiktet
Består av god leir
Sålen hus' støpes 25 x 40
og 25 x 50
Den er ennå ikke
utgravet for vindfang.
For det skraverte
parti er den utgravet
til en dybde = 3,10 m
under sålen

Byggekort
mangler



Tilsett 2.

Besiktiget av: [signature] den 18/9 1957

Pålegg 1

Bfk o.k.

J.nr. 001444/51

gate nr. Lerskalien II.

g.nr. 180 b.nr. 1+3 parsell av b.nr.

Hus 2, type 2 A.

Eier: Oslo Bolig- og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Anmelder: arkitekt K. Holbæk-Hanssen, Kr. Augustsgt. 6, Oslo.

Ansvarshavende: tömmerm. William Andreasen, Iris veg 15, Oslo.

Arbeidets art: Tomannsbolig. Kort sendt 12/12-51.

Tilhørende dokumenter:	1. innlevert.	2. utlevert.	3. innlevert.
situasjonskart ~~plan~~	(1) 1		
tegninger	(1) 2		
konstruksjonstegninger			
beregninger			
søknad	(1) 1		
byggebeskrivelse	(1) 1		
ansvarssøknad			

Anmeldelsesgebyr kr. 5,- betalt.

Ferdiggebyr kr. _____ betalt.

Mottatt dokumenter i ~~henhold~~ til ovenstående kolonne 1.

Oslo, den 12/6. 51

For bygningssjefen
E. Benestad

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne

Oslo, den

MATERIALTILLATELSE
Foreligger 6/12'51 O.R.

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes, før skriftlig approbasjon er gitt (kfr. bygningslovens § 131).

Overtredelse herav straffes med bøter (kfr. § 152 og § 153).

Veisjefen 12/6. 51

Brannsjefen V

J.nr.
Lerskallen II.

gate nr.

g.nr. 180 b.nr. 1+3 parsell av g.nr.

Hus 2, type 2 A.

Eier: Oslo Bolig- og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.
Anmelder: arkitekt K. Holbæk-Hanssen, Kr. Augustsgt. 6, Oslo.
Ansvarshavende:
Arbeidets art: Tomannsbolig.

Oversendes Veisjefen i Oslo med forespørsel om det for adkomstveiens vedkommende er noe til hinder for å meddele byggetillatelse.

Oslo, bygningssjefens kontor, 12/6 1951.

E. Bernstad

OSLO KOMMUNE
VEIVESENET
AD. 0991 * 16 JUN. 1951

Tilbakesendes herr byggningssjefen i Oslo (Akeravdelingen)
Byggetillatelse kan for atkomstveiens vedkommende meddeles.
Erklæring er undertegnet og mottatt, ~~til tinglesning~~. 4/10.

Oslo kommune, veisjefen, den 6/9 51

For veisjefen
W. Klöcker Langes

OSLO BYGNINGSKONTROLL
1.092 - 5 OKT. 1951

Våningshus-

OSLO BRANNVESEN KAE.
2908 * 18 DEC 1952

Til brannsjefen

i Oslo.....Nordstrand-.distrikt.

I våningshus på gnr.....180.....bnr.....1+3.....tomt.....hus 2.....
til gate nr.....Lerskallen.II.....
Ønskes besiktigelse av piper og brannredskaper foretatt.....
Eier.....Oslo.Bolig-og.Sparelag..Torggt..17,..Oslo.....

Oslo bygningskontroll, Aker-avdelingen, den.....12.12.57.....

For bygningssjefen.
R. Valle

Oversendes feiermesteren i.....Nordstrand.....distrikt
til undersökelse og angivelse av attest.

Oslo brannvesen.....distrikt den. 3. januar 1952.....
for brannsjefen: B. Gjelland Hansen

Tilbakesendes med attest til Oslo brannvesen idet bemerkes at følgende piper - der også er gjennomført med lodd - og brannredskaper av meg personlig er besiktiget og funnet å være i lovmessig orden.

For tilsynet betales kr.....

Oslo 23/10-53
Rolf Nilsen
.....
Feiermesteren i.....

Sendes Oslo bygningskontroll.
Oslo, den 2/11. 53.
For Brannsjefen
B. Gjelland.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
17032 * 03 NOV. 1953

OSLO BOLIG OG SPARELAG

OBOS

SENTRALBORD 33 62 80

K/BJ 161-A-6

OSLO den 6. okt. 1951.

TORGGATA 17, OPPG. C IV

Bygningsinspektören i Östre distrikt,
Akeravdelingen,
Trondheimsvn. 5,
O s l o.

Angående drenering ved husene på Lerskallen II.

Som kjent bygger OBOS 9 2-mannsboliger og en enebolig på det vestre areal på Lerskallen, gnr. 180, bnr. 1 + 3. Tomtefeltet skal ikke skylddeles opp i forskjellige brukenummer, men skal alltid bibeholdes som en eiendom som administreres av OBOS.

Bebyggelsen ligger i et sterkt skrånende terreng. Vi tillater oss å söke om å la dreneringen gå ut i terrenget i tilslutning til en „steinkule."

Hvis vi skal anbringe drenskummer til husene og före drensvann inn på kloakken, vil det påföre oss store ekstrautgifter. Slik som terrengformasjonen er på dette sted, kan det ikke sees å være noen hensikt å anbringe drenskummer.

Da vi håper å få begynt med drensarbeidet og önsker å fylle gröftene snarest, ber vi om svar så snart som mulig.

Rim 8/10 51 A

Ærbödigst
Oslo Bolig og Sparelag
(OBOS)
Axel Kollerud.

[illegible] GRUNNSKONTROLL
16045 -8 OCT 1951

180 1+3 Rim 2 type 2a. m.m.

Gjenpart sendt ansvarshavende.

Oslo Bolig og Sparelag,
Torggt. 17.
Oslo.

Våningshus på gnr. 180. bnr. 143, Lerskallen II, tilhörende Oslo Bolig og Sparelag.

Ifölge skriv datert 6. oktober 1951 ble besiktigelse foretatt 11/10-1951.

Skrivet gjelder söknad om å slöyfe drenskummer for samtlige hus.

Etter konferanse på stedet med ansvarshavende tömmerm. W. Andreassen er saken mest aktuell for hus 1, 2 og 3, da disse hus er under oppförelse. For hus 1, ser det ut til at utlöp med fordel kan ledes ut i terreng mot nordvest. For hus 2 og 3 er dreneringen rundt huset allerede lagt med utlöp mot sydöst. Grunnforholdene er meget tett lere. Den enkleste lösning er å anlegge drenskum såfremt denne tillates fört inn på kloakken för denne når septiktanken. Vedrörende dette forhold må der konfereres med vann- og kloakkvesenet.

I motsatt fall bedes forslag innsendt.

Bygningsinspektören i Östre distrikt, den 24. oktober 1951.

Y. Riis.

O.V

O. Verndal.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III
SENTRALBORD 41 72 00

Herr Oslo Bolig og Sparelag,
Torggt. 17, Oslo.

Matr. nr.

Gr. nr. 180 Br. nr. 40. Hus 2.

Herved meddeles at der ved siste besiktigelse av 28/3-1955.

ikke ble funnet noe lovstridig.

Ferdigattest kan ikke utstedes før attest er innkommet fra:

1. kloakkvesenet angående vann- og kloakkledninger,
2. veivesenet angående veien,
3. brannsjefen angående piper.

Eieren må sørge for at nevnte attester blir innsendt hertil snarest.

Det bemerkes imidlertid at attest for vei — punkt 2 — ikke kan ventes ekspedert når veien er dekket med sne.

Unntak herfra kan kun skje ved henvendelse til veivesenet.

Gjenpart er d. d. sendt ansvarshavende.

Oslo, den 6. mai 1955.

O. Verndal

O. Verndal.
kst.

Bygningsinspektøren i Østre distrikt, Akeravd.

Skj. B 60. 5000. 10-53. R. A.

G/56
557

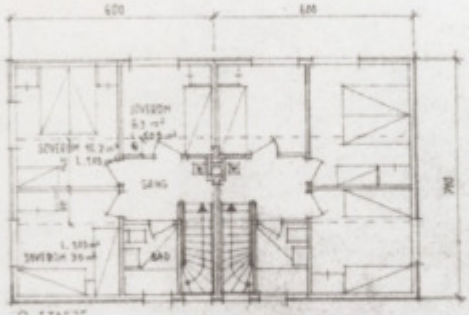
Ad hus nr. 1 , gnr. 180 bnr. 1 + 3, Lerskallen 2.

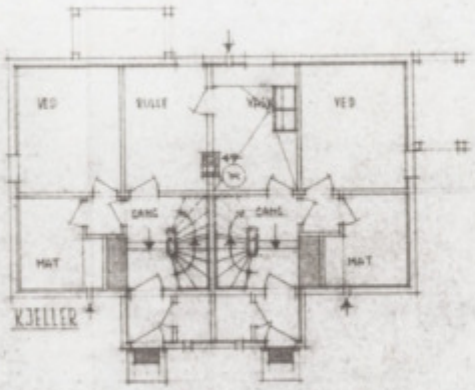
Nærværende situasjonsplan er forsåvidt angår hus nr. 1 godkjent av reguleringssjefen 3/9 1951 og kan brukes ved påvisningen.

Oslo reguleringsvesen, 15/12 1951
For reguleringssjefen

Jacob B. Nielsen

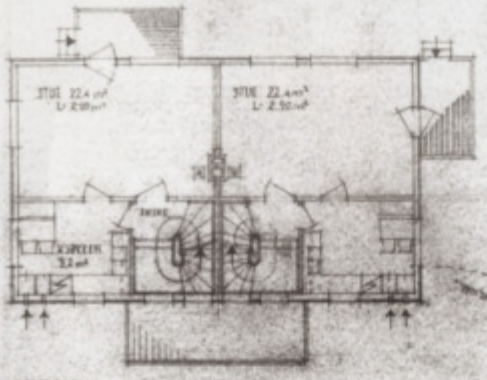
Hus nr. 2

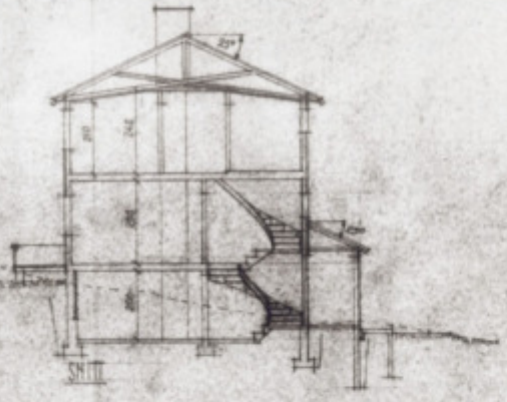




APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
OSLO 2/7 1957

GRUNNFLATE 2 · 42.6 = 85.2 M²
BOLIGFLATE PR LEILH. = 85.2 "





2A

LERSKALLEN II BYFESTE-KARL-S
TOMANNSBOLIG TYPE 2A
OVERTEKNET DELT 1/2 ETASJE
PLANER OG SNITT M 1:100

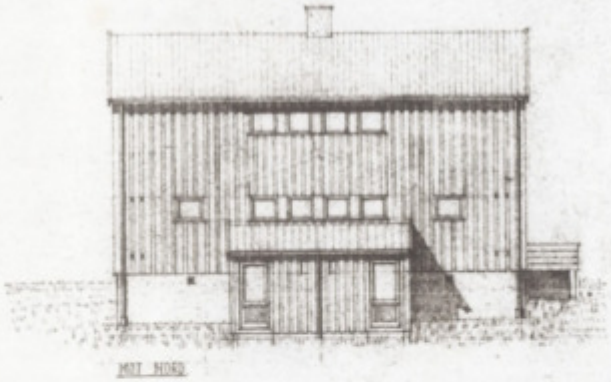
OSLO MARS 1957 rettet 6-6-57
K. HOLBÆK-HANSSEN
ARKITEKT M.N.A.L.

Bl. 5

Hus nr. 2









APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
OSLO 2/7 1957

2A

LERSKALLEN II BYFESTE-KARL-S
TOMANNSBOLIG TYPE 2A
OVERTEKNET DELT 1/2 ETASJE
FASADER M 1:100

OSLO MARS 1957 rettet 6-6-57
K. HOLBÆK-HANSSEN
ARKITEKT M.N.A.L.

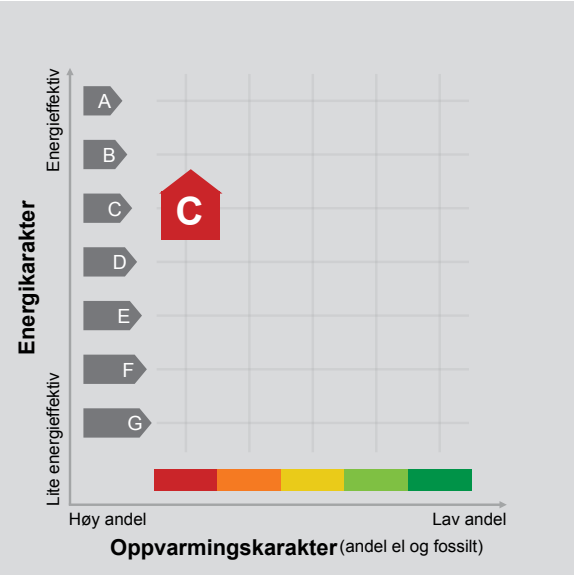
Bl. 6

29 JUNI 1959

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

Adresse	Leirskallen 12
Postnummer	1164
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	180
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81205302
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-107866
Dato	16.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Leirskallen 12	81205302	H0101	0	0	27

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT
Byggeår	1950

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	80 m²
Areal tak	43 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	204 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	59,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,37 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	14.9.2015
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	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 480 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	170,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 315 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	170,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 480 kWh/år

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

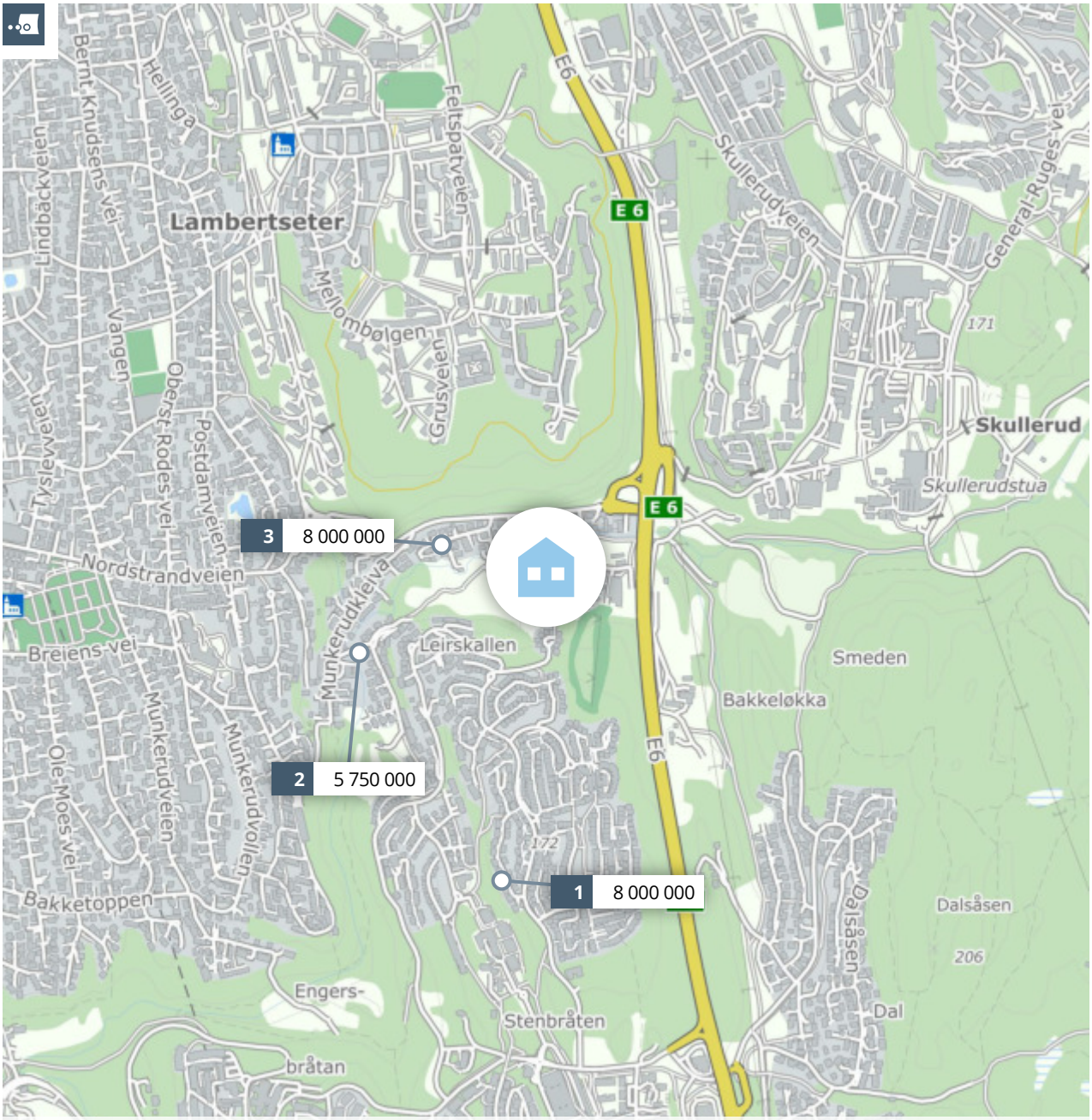
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 480 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 480 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

MEGLERS VERDIVURDERING 04.05.2025 10:04:07



Meglers verdivurdering

LEIRSKALLEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 04.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marina Salvigsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Leirskallen 12, 1164 OSLO

Borettslag tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 1952

GNR 180 BNR 40 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MUNKERUD

Verdivurdert til

7 950 000

213 000	8 163 000	69 178
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					10,4 daa	
Byggeår					1952	

Fellesutgifter	6 647
Formue	69 476
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

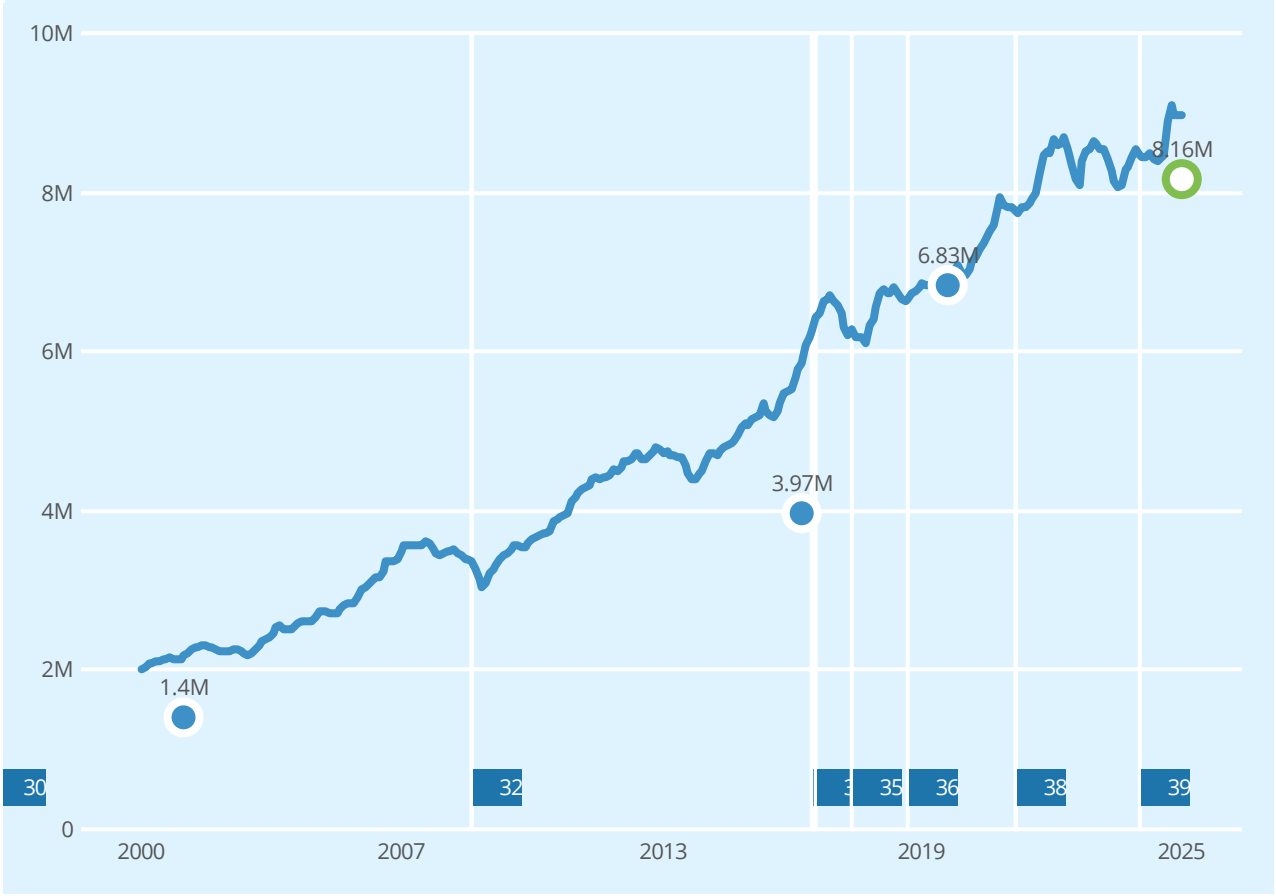
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Bygdevei 94				28.11.2024	8 200 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**54 795**
	146 m²	2001	12,1 daa	4 sov						
2	Rådyrstien 7				12.11.2024	5 900 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**40 780**
	141 m²	1958	715 m²	3 sov						
3	Øgårdsveien 19				13.09.2024	8 250 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**47 059**
	170 m²	1949	966 m²	3 sov						

Koselig, innholdsrik 1/2-part av vert.delt tomannsbolig - Solrik hage - Barnevennlig beliggenhet - Munkerud skolekrets

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Vertikaldelt tomannsbolig
7 Vertikaldelt tomannsbolig

+32 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.10.2019	05.11.2019	15.01.2020	6 200 000	6 550 000	276 000	6 826 000	40
06.06.2016	21.06.2016	01.09.2016	3 850 000	3 650 000	315 000	3 965 000	
02.10.2001	13.12.2001		1 375 000	1 390 000	8 000	1 398 000	

40 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignet med markedet siste tid.

Tomannsboliger til salgs i MUNKERUD grunnkrets nå

1
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

36
dager

Tomannsboliger solgt i MUNKERUD grunnkrets siste 12 mnd

11
tomannsboliger solgt

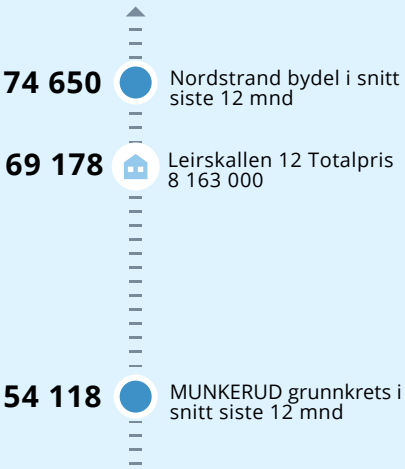


Solgt i snitt i løpet av

34
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Leirskallen 12
Andelsnr. 27 Orgnr. 948976420 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0222

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Marina Salvigsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 92 25 58 89

E-post: Marina.salvigsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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.

Notater

Notater