LANDINGSVEIEN 44

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Samsvarserklæring
Meglers verdivurdering
Energiattest
Forretningsførerinfo
Husordensregler
Vedtekter
Årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Kommuneplan 2015-2030
Reguleringskart
S1733
Oversiktskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Landingsveien 44
0767 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 08/08/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:31, Bnr: 319
Hjemmelshaver:	Svein Rune Hoksrød
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	39
Byggeår:	1975
Tomt:	23156 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Erik Hoksrød(Fullmektig)
Befaringsdato:	07.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og lekeplasser.
Biloppstillingsplasser og garasjeanlegg ved adkomst til tomten med bil. Kort gangavstand til Hovseter t-banestopp.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser.
Grunnmur av betong/mur. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolert hulrom.
Vinduer med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp eller tilsvarende produkt.
Fasaden er i hovedsak pusset og delvis forblendet med teglstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater har et behov for modernisering og det må påregnes kostnader for oppgradering av leiligheten.
Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2005 og har enkelte bemerkninger vedrørende fallforholdet på gulvet
Kjøkkeninnredningen ble montert opp på midten av 90-tallet i følge oppdragsgiver og har stedvise vabler i skapskrog og generell bruksslitasje som hakk og merker.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,48 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet og WC.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Røykvarsler er montert.
Stoppekran på badet.
Varmtvannsbereder på kjøkkenet.
Automatiske sikringer.
Alarm er montert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Malt tapet. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 2 og 3-stavs parkett. Linoleum/korkbelegg og vinyl. Flislagt gulv på bad og WC.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge oppdragsgiver:
2005: Rørfornyelse og rehabilitering av våtrommene i borettslaget.
2016: Fasaden ble rehabilitert, inkl utvidelse av terrassene og nye vinduer/ytterdører.
2016: Ny taktekking.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	4	0	0	0	0
2. Etasje	106	0	0	15	102	4
SUM BYGNING	106	4	0	15	102	4
SUM BRA	110					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bod, bad, WC og tre soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med "2004": 3,8 kvm.
Terrasse: 15,3 kvm.

Det medfølger leiligheten en garasjeplass i et felles lukket garasjeanlegg, i følge oppdragsgiver. Mulighet for lader til el-bil.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: 32 mm internt, særlig avvik mellom kjøkkenveggen(mot nabo) og mot midten av rommet.
- Soverom: ca 5 mm internt.
- Gang: ca 6 mm internt.

TG 3 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.
Prisestimat for utbedring anslås til mellom 50.000 - 100.000kr og inkluderer ikke ny parkett, belistning eller øvrig inventar.
Avviket kommer i hovedsak av at etasjeskilleren i stue/kjøkken har seget og kan avrettes ved å f eks bruke avrettingsmasse ved et ønske om et plant gulv.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var ikke bebodd på befaringsdatoen og leilighetens hjemmelshaver har gått bort. Oppdragsgiver er sønnen til hjemmelshaver.
Dette medfører at feil og mangler som hjemmelshaver kan ha hatt kunnskap om, ikke har blitt videreformidlet.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Erik Hoksrød.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

08/08/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2005 med flislagte vegger og slett himling.
Overflatene fremstår med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt og med tildels høy alder.

Svertesopp forekommer i fugene i dusjen, samt enkelte slitte sementfuger.
Enkelte eldre skruehull uten fugemasse. Disse må fylles med silikon eller tilsvarende slik at det ikke kan trekke inn fuktighet bak membranen.

Mekanisk avtrekk via en ekstern vifte. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller andre unormale skader på gulvet. Generell bruksslitasje og misfarging i fuger må forventes da badet er brukt og med tildels høy alder.

Det ble målt et fallforhold på 1:50 internt i dusjen(innenfor dusjdørene). Fallet er ikke iht krav(TEK-97) da det skal være et fallforhold på 1:50 i en omkrets på 80cm rundt sluket, dette inkluderer også arealet utenfor dusjen. Her er fallforholdet lavere enn 1:50.
Fallet mellom hjelpesluket og sluket i dusjen faller i retning av dusjen og dette medfører at lekkasjevann vil samles foran skinnen til dusjdørene da det ikke er en drensspalte som slipper lekkasjevann forbi skinnen. Lekkasjevann vil dermed ikke ledes uhindret til sluket.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til mindre enn 25 mm. Det må fremvises dokumentasjon på at membranen er ført høyere opp på dørterskelen for å kunne lukke avviket.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2005 med tilhørende vannlås.
Hjelpesluk er montert midt på baderomsgulvet og vannet ledes til hovedsluket.

Membranen i hovedsluket er ikke synlig da denne er tildekket av konstruksjonen.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på wc, bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.
Det opplyses om at dusjen ikke har vært i aktivt/regelmessig bruk siden april 2025 og eventuelle fuktverdier kan dermed ha tørket ut.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Huseby(1995/96) med benkeplater av heltre, flislagt backsplash og profilerte fronter.
Hvitevarene var demontert på befaringsdatoen.
Ventilator med kullfilter.
Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir montert ved anledning.

Merknader: Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Utkast til friluft eller egnet anlegg er nødvendig for å få TG 1.
Bruksmerker forekommer på skapstammer og generell bruksslitasje må forventes.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen er utidsmessig og fremstår med et moderniseringsbehov.
Stedvise sprekkdannelser i overflatene og generell bruksslitasje med hakk/merker forekommer på overflatene.
Innvendige dører gikk fint mot karmene og er originale fra byggeåret.

WC med flislagt gulv og varmekabler. Gulvmontert toalett og enkel servant. Mekanisk avtrekk via en ekstern vifte.
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet inn til WC anses som tilstrekkelig.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med 2-lags glass fra 2015/2016.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2016. Inngangsdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering.

Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen.
Rekkverket ble målt til 116cm høyt og er iht kravene i TEK-17.
Overflaten er kledd med impregnerte terrassebord og har jevnt over normal slitasje. Ytterkanten av terrassebordene er mer værslitt enn øvrig flate.
Innvendig sluk for bortledning av vann er etablert og sluket må holdes åpent slik at nedbør fritt kan renne unna.
Balkongene i borettslaget ble rehabilitert og utvidet i 2016.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen går via rør-i-rør og fordelerstammene er montert over himlingen på badet.
Fordelerstammene er ikke montert i et vanntett skap og lekkasjevann fra anlegget kan renne ut over himlingen på badet og inn i tilstøtende konstruksjoner før det eventuelt synliggjøres på baderomsgulvet.
Stoppekranen hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Kursene i fordelerskapet er ikke merket.
Adkomsten til stoppekranen vil være begrenset for enkelte brukergrupper da den er plassert høyt oppe.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget.
Det ble utført en rehabilitering av avløpene i 2005 og avløpene bør sådan ha høy gjenværende levetid.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder på 101 liter, fra 2017. Berederen er montert på kjøkkenet.
Strømtilførselen går via en stikkontakt og ikke en fast tilkobling iht datidens(2017) krav.
Sikkerhetventilen er koblet til et avløp.
Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert for å redusere skadeomfanget ved en større lekkasje.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1975

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via en ekstern vifte. Avtrekk er etablert på WC, badet og på kjøkkenet.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer for det elektriske anlegget i leiligheten, med unntak av enkelte utbedringer som ble gjort på balkongen i regi av borettslaget i 2016.

Anlegget i leiligheten består av utstyr med varierende alder og deler av anlegget må forventes å være originalt/eldre. Utbedringer av anlegget må påregnes.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Anlegget er i hovedsak udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og mer eller mindre dagens bruk av arealet.
Det største soverommet var tidligere inndelt i to og en lettvegg har blitt fjernet.

Det ble fremvist en perm med FDV-dokumentasjon for fasaderehabiliteringen som ble utført i regi av borettslaget i 2016.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider i selve boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Svertesopp forekommer i fugene i dusjen, samt enkelte slitte sementfuger.
Enkelte eldre skruehull uten fugemasse. Disse må fylles med silikon eller tilsvarende slik at det ikke kan trekke inn fuktighet bak membranen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble målt et fallforhold på 1:50 internt i dusjen(innenfor dusjdørene). Fallet er ikke iht krav(TEK-97) da det skal være et fallforhold på 1:50 i en omkrets på 80cm rundt sluket, dette inkluderer også arealet utenfor dusjen. Her er fallforholdet lavere enn 1:50.
Fallet mellom hjelpesluket og sluket i dusjen faller i retning av dusjen og dette medfører at lekkasjevann vil samles foran skinnen til dusjdørene da det ikke er en drensspalte som slipper lekkasjevann forbi skinnen. Lekkasjevann vil dermed ikke ledes uhindret til sluket.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen ble målt til mindre enn 25 mm. Det må fremvises dokumentasjon på at membranen er ført høyere opp på dørterskelen for å kunne lukke avviket.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Membranen er ikke synlig i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Dette medfører at membranen ikke kan konstateres visuellt eller ved bruk av dokumentasjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har høy alder og sådan passert den forventede levetiden på ca 20 år.
Bruksmerker og hakk forekommer på overflatene.
Ventilator med kullfilter. Ventilatoren er plassert rett ved siden av et mekanisk avtrekk, men kan ikke kobles direkte til denne.

3.1 Andre rom

Andre rom i boligen er utidsmessig og fremstår med et moderniseringsbehov. Det må påregnes at overflatene har et behov for oppgradering.
Stedvise sprekkdannelser i overflatene og generell bruksslitasje med hakk/merker forekommer på overflatene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kursene i fordelerskapet er ikke merket.

Fordelerstammene er ikke montert i et vanntett skap og lekkasjevann fra anlegget kan renne ut over himlingen og inn i tilstøtende konstruksjoner før det eventuelt synliggjøres på baderomsgulvet.

Adkomsten til stoppekranen vil være begrenset for enkelte brukergrupper da den er plassert høyt oppe.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6.2 Varmtvannsbereder

Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert for å redusere skadeomfanget ved en større lekkasje.
Strømtilførselen går via en stikkontakt og ikke en fast tilkobling iht datidens(2017) krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250446

Selger 1 navn
Erik Hoksrød

Gateadresse
Landingsveien 44

Poststed	Postnr
Oslo	0767

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Svein Rune Hoksrød

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250446

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen selges for min syke mor etter fullmakt. Har selv ikke bodd i boligen på 25 år, så har meget begrenset kunnskap til eiendommen og borettslaget. Svart etter beste evne. Spør megler ved ytterligere spørsmål.»

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: 6250446

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Hoksrød	3b0dbcf215ef4cf2799bd9 b4c42f05b0c36a7203	13.08.2025 13:40:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250446

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

SAMSVARSERKLÆRING

Elsikkerhetsdokumentasjon
Samsvarserklæring

Kunde	Fra
24225 - Øyvind senstad Andersen Øyvind senstad Andersen Landingsveien 102 0767 OSLO	Gulbrandsen & Olimb AS Tvetenveien 164 0671 Oslo Org. nr.: NO879296242MVA Telefon: 22 80 37 50 Faks: 22 80 37 51

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	18449	Øyvind Senstad Andersen Landingsveien 102 0767 OSLO	92862199 doktor_sa@yahoo.no
Ordrenavn:	Lys bad og kjøkken		
Dato:	torsdag 11. november 2021		
Saksbehandler:	Jan Olimb		

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse
Demont og montering av spottere på bad og kjøkken
samyt ny dimmer for bad.
Landingsveien 102
v/Øyvind Senstad Andersen
92862199

Utførte kontroller

Sluttkontroll
Risikovurdering

Se spesifikasjon av utførte kontroller.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

01.12.2021

Signatur, installatør

© 2021 GSGroup AS

Spesifikasjon av utførte kontroller

Sluttkontroll

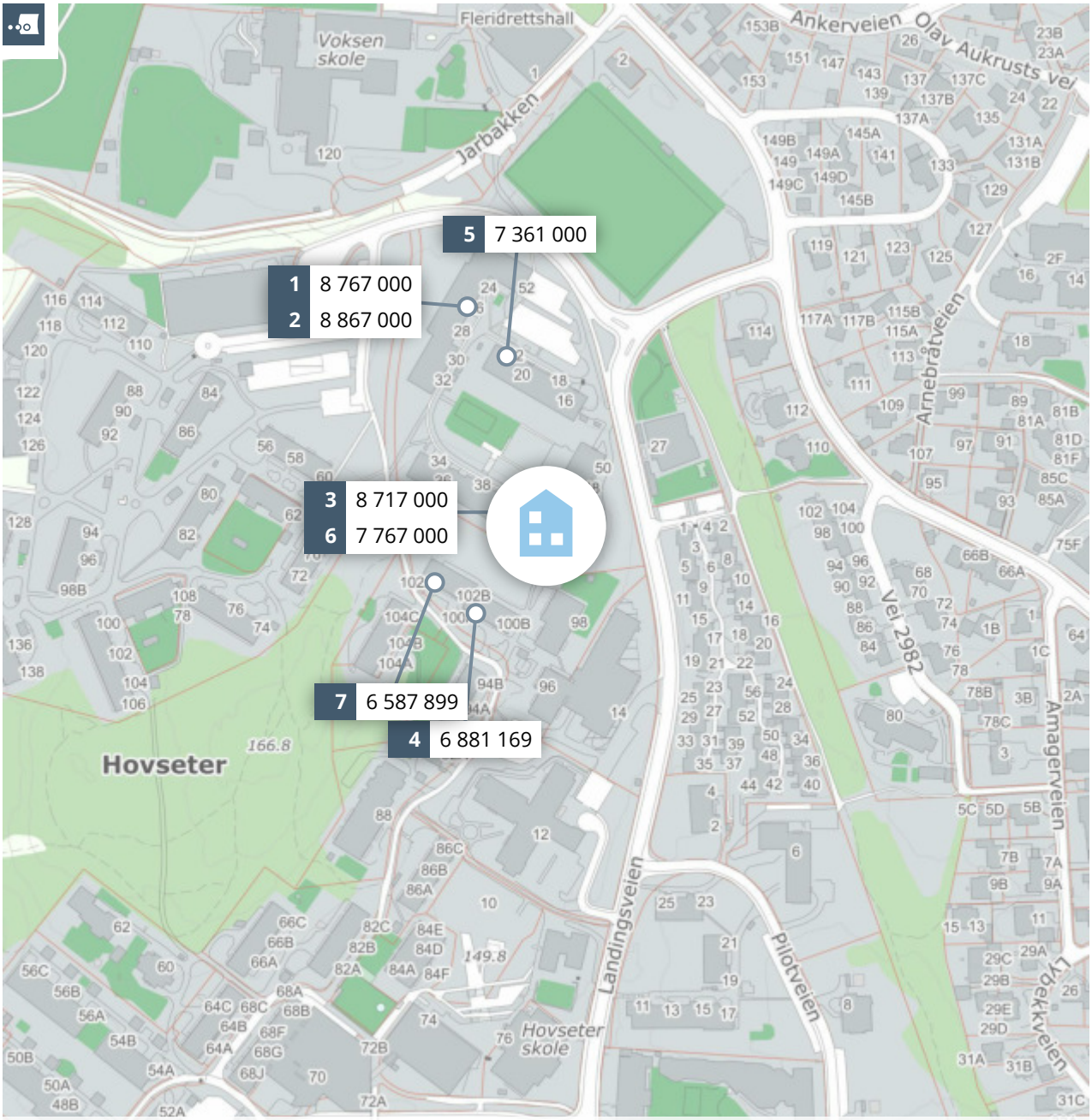
Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	NEK 400:2018	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

Risikovurdering

Beskrivelse	Verdi	Info
Sjekklistens omfang		
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	Benkbelysning kjøkken og over speil på bad.	

© 2021 GSGroup AS

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LANDINGSVEIEN 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 15.08.2025

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: Christoffer Brekke-Hammersland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Landingsveien 44, 0767 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1975

GNR 31 BNR 319 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HAMBORG

Verdivurdert til

6 900 000

665 000	7 565 000	7 092
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	1066 m²	4 m²	0 m²	15 m²	110 m²	0 m²
Byggeår					1975	

Fellesutgifter	8 361
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Landingsveien 26 106 m² 1975 3. etg 4 sov	27.05.2025	7 950 000	**8 100 000**	667 000	8 767 000	**82 708**
2	Landingsveien 26 106 m² 1974 2. etg 4 sov	07.05.2025	7 200 000	**8 200 000**	667 000	8 867 000	**83 651**
3	Landingsveien 42 106 m² 1974 4. etg 4 sov	23.04.2025	7 500 000	**8 050 000**	667 000	8 717 000	**82 236**
4	Hovseterveien 100 A 90 m² 1975 2. etg 3 sov	03.12.2024	6 640 000	**6 650 000**	231 169	6 881 169	**76 457**
5	Landingsveien 22 106 m² 1974 4. etg 4 sov	28.08.2024	7 000 000	**6 700 000**	661 000	7 361 000	**69 443**
6	Landingsveien 42 105 m² 1975 4. etg 3 sov	03.06.2025	7 150 000	**7 100 000**	667 000	7 767 000	**73 971**
7	Hovseterveien 102 A 90 m² 1978 2. etg 3 sov	29.08.2024	6 500 000	**6 350 000**	237 899	6 587 899	**73 199**

Innholdsrik 4-roms med stort potensial! Leiligheten har moderniseringsbehov, men med jevnlige oppgraderinger i borettslaget, er dette en flott mulighet for deg som ønsker å skape ditt drømmehjem i et populært område.

Leiligheten ligger i andre etasje og byr på en stor solrik vestvendt terrasse. Her bor du i et attraktivt bilfritt område på Røa med kort vei til T-bane, buss, butikker og flotte turmuligheter.

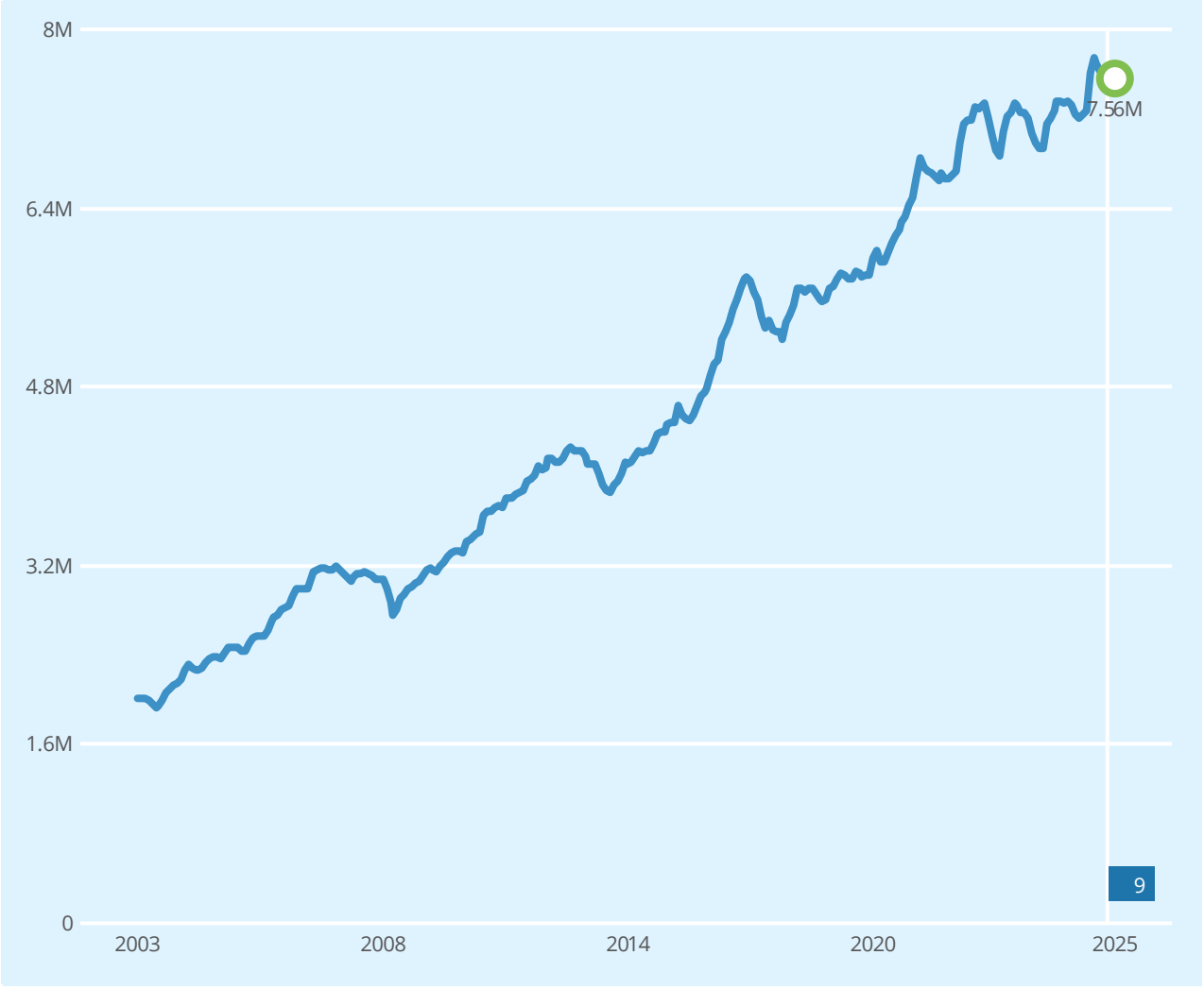
Kvaliteter:
•4-roms med stort potensial
•P-plass i garasjeanlegg
•Veldrevet borettslag med jevnlige oppgraderinger
•Terrasse/vinduer/dører (2016/17)
•Bad rehabilitert (2005)

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



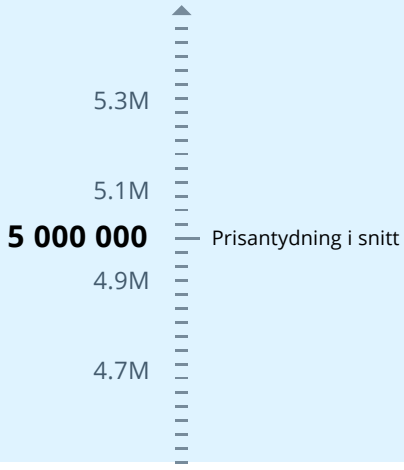
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Lagerbygning
6
7
+2 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i HAMBORG grunnkrets nå

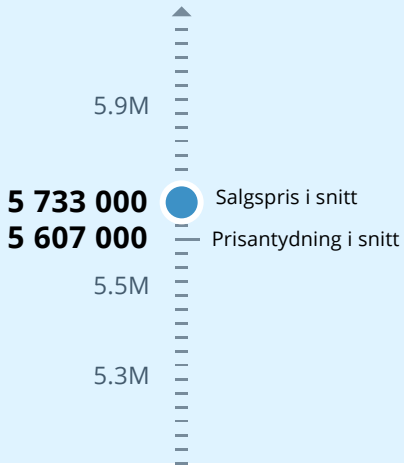
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
173
dager

Leiligheter solgt i HAMBORG grunnkrets siste 6 mnd

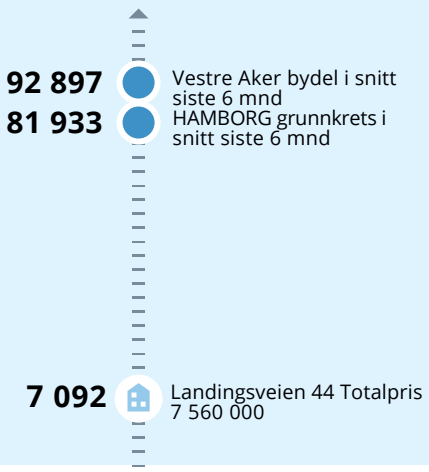
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 2.5% over prisantydning

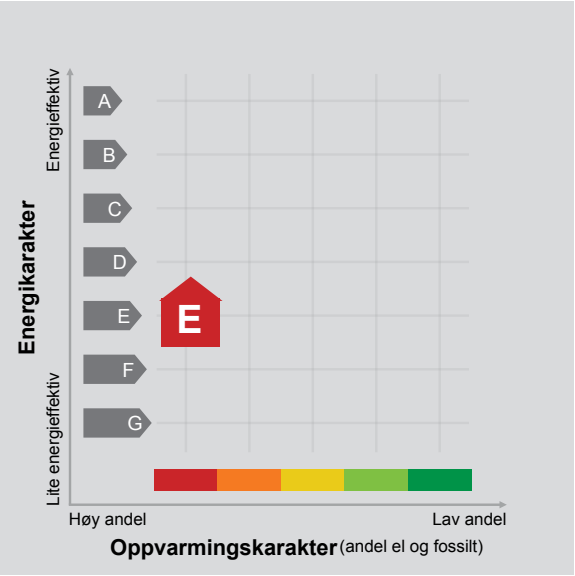
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Landingsveien 44
Postnummer	0767
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	319
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80708181
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-154225
Dato	12.08.2025



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 9 531 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 531 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

FORRETNINGSFØRER INFO

NYE PARK EIENDOMSMEGLING AS
PrivatMegleren PARK v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: emilie.eckmann@privatmegleren.no

Deres ref.: 6-25-0446 . Vår ref.: 0416-1-2004 Dato: 13.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	JARBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950443316
Andelseier:	Hoksrød (Bo), Svein Rune
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2004
Adresse:	Landingsveien 44, 0767 OSLO
Andelsnummer:	39
Gnr.	31
Bnr.	319

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 3693063-1.2.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

kat 001 felleskostnader økes med 8% fra 01.07.2025 Ev. leie av borettslagets ekstra parkeringsplasser, henv. vaktmester. P.leie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Styret arbeider med utbedring av innvendige nedløpsrør i 16 av 18 oppganger. Styret har søkt om lån på 1.5MNOK. 23.09.2024. For mer informasjon rundt prosjektet ta kontakt med styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208431293
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	94 294 569,00
Innfrielsesdato:	15.02.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med November 2025

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 361,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		412,00 fra 01.09.2025 412,00 fra 01.11.2025
Internett	189,00	
Felleskostnader	8 172,00	

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

Innberetningspliktige inntekter:	644,-
Fradragsberettigede kostnader:	36 936,-
Annen formue:	67 023,-
Gjeld:	671 117,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208431293
Restsaldo:	666 609,00
Kapitalkostnader:	2 918,64

Avdragsfrihet opphører i November 2025 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 666 609,00,- pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
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/Berit Nybak, e-post: berit_nybak@hotmail.com

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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

HUSORDENSREGLER

Husordensregler

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

FORORD

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

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

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

BRUK AV LEILIGHET

Hovedregelen er at leiligheten ikke må brukes slik at det sjenerer andre beboere.
Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dette innebærer for eksempel at
musikkanlegg, TV, husholdningsmaskiner med mer må brukes med omtanke slik at ikke naboene forstyrres. Musikk- og sangøvelser skal avsluttes før 21.00, likeså hamring, boring etc.
Innleide håndverkere skal så langt mulig arbeide i vanlig arbeidstid (hverdager 08.00-17.00), med mindre det er snakk om akutte problemer, (for eksempel med VVS), som ikke kan vente. Egne oppussingsarbeider av

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

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

INDRE VEDLIKEHOLD

Beboere er selv ansvarlig for vedlikehold av leilighetene, kfr. vedtektene. Kast ikke ting som kan føre til tette toalett eller avløp. Sluket skal renses jevnlig.
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser.
NB. Ved tette vannrør eller vannlekkasje i leiligheten varsles vaktmester omgående.
Dersom vaktmester ikke er tilgjengelig må rørleggervakten varsles. Ved vannskade varsles også borettslagets forsikringsselskap via styret samt eget forsikringsselskap.
Det er ikke tillatt å koble ventilasjonshetter og tørketromler til ventilasjonen.

OPPGANGER OG FELLESROM I KJELLER

Utgangsdør til oppgang, kjeller, boder og garasjer skal være låst.
Lek og unødig opphold i inngangspartier og oppganger er ikke tillatt.
Inngangspartier og trapperom må ikke brukes til oppbevaring av private gjenstander uten avtale med beboerne i de respektive oppganger.
Barnevogner henvises til trapperepos i 1.etg. Sykler skal ikke oppbevares på trappereposet. Ellers gjøres det her unntak for barnesykler, sparkesykler, akebrett og lignende, i den grad det er plass til det.
Fellesområder i kjeller kan benyttes til oppbevaring av sykkel, ski etc. i den grad det ikke medfører rot eller hindrer framkommelighet

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

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

BRUK AV VERANDA

Verandaene skal bare brukes på en slik måte at det ikke sjenerer naboene. Igjen ber vi om at det blir vist raushet og omtanke.
På grunn av brannfare, er grilling med kull og bruk av åpen ild ikke tillatt. Elektrisk og gassgrill er tillatt så lenge naboene ikke sjeneres. Dersom det kommer innsigelser fra naboer på grunn av matos fra grilling, så vil styret kunne nedlegge forbud mot fortsatt grilling i vedkommende leilighet. Beboerne oppfordres også til å vise hensyn når det gjelde røyking.
Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy over verandakanten, i vinduer eller trappeoppganger. Bruk de oppsatte bankestativene inntil kl. 21.00 på hverdager eller før kl. 17.00 på lørdager.
All synlig forandring av verandaen må kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret. Det er ikke tillatt å trekke snorer for tørking av tøy høyere enn rekkverket. Parabolantenne er forbudt.
Når det gjelder boring og festing av ting på veranda-veggene, er det ikke tillatt å bore/skru i fasadeplatene. Det vises til den utleverte FDV-mappen for veiledning om oppheng på balkongene.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så sant det ikke er til ulempe for andre beboere, jfr. Husleieloven
av 26. mars 1999 nr. 17 § 5-2, 2 ledd.
Det er båndtvang for hunder på borettslagets område hele året. Dyreeier plikter å fjerne sine kjæledyrs avføring umiddelbart.
Styret har fullmakt til å utarbeide retningslinjer for dyrehold ved behov.

OVERLATING AV BRUKEN TIL ANDRE

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

FELLESROM I LANDINGSVEIEN 34

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

SØPPEL

Søppel skal pakkes forsvarlig før det kastes i søppelsjakten (dobbel pose).
Borettslaget er opptatt av kildesortering, og vi oppfordrer til bruk av både grønne og blå kildesorteringsposer når avfall kastes, samt bruk av glass- og papirresirkuleringspunktene på nedre parkeringsplass.
Det er strengt forbudt å kaste brennende avfall eller andre ting som kan selvantenne i søppelsjakten.
Luken til sjakten skal lukkes etter bruk.
Ved jevne mellomrom vil en container bli plassert på området- beregnet for større avfall.

PARKERING OG BRUK AV MOTORISERT KJØRETØY

Alle beboere som disponerer bil eller motorsykkel plikter å benytte egen garasjeplass - ikke gjesteparkeringen. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker i garasjeanleggene, dette på grunn av brannfaren.
Reparasjoner og vask av biler i garasjene er ikke tillatt.
Den øvre parkeringsplassen leies bort av styret til beboere. Henvendelse skjer til vaktmester.
Den nedre parkeringsplassen er gjesteparkering.
All parkering utenfor de oppmerkede felter på øvre parkeringsplass, på gjesteparkeringsplass og på borettslagets indre område er forbudt, og kan medføre borttauing uten advarsel.

Beboerne har anledning til å kjøre bil til sin oppgang når dette er nødvendig, men plikter å kjøre ut av boområdet så snart transportbehovet er dekket.
På borettslagets område skal all kjøring skje i gangfart. Det er ikke tillatt å la motoren gå på tomgang.
Det er ikke tillatt å starte eller kjøre motorsykkel eller moped på borettslagets indre område. Enhver plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilter.
Bruk av gjesteparkeringsplass (for besøkende) mer enn 12 timer krever synlig lapp i frontruten med beboers navn og adresse.
Korttidsparkering av bil på indre område ved flytting eller tilkalte håndverkere etc. krever synlig lapp i frontruten med beboers navn og adresse. Brudd på disse reglene vil kunne medføre borttauing uten advarsel.

FELLESAREALER
Enhver forsøpling av borettslagets eiendom må unngås.
Alle har ansvar for å holde fellesarealet pent, og rydde etter seg. Vi minner om at ingen kan lage plattinger, sette ut permanente utemøbler eller lignende, da dette ikke er forenelig med et fellesareal. Samtidig oppfordres beboere som benytter seg av fellesarealene til å være hensynsfulle med hensyn til spesielt beboere i første etasje sin rett til privatliv. På grunn av fare for rotter og andre skadedyr er det ikke tillatt å legge ut mat til fugler på borettslagets område.
Ballspill skal ikke foregå etter kl. 22.00. Bruk av rullebrett er ikke tillatt.

Det er forbudt å bruke fyrverkeri på borettslagets område.

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

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

ENDRING AV HUSORDENSREGLER
Forslag til endring av fellesregler må sendes skriftlig til styret.
Endringsvedtak kan skje på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER

Vedtekter

for Jarbakken borettslag org nr 950 443 316

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.05.2006, 22.05.2013 og 18.05.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Jarbakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(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.

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

(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.

(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 skriftlige forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter også port i balkongrekkverk og trapp, der hvor dette er etablert, samt innglassing og markiser.

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

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 og reparasjon eller

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 minst tre andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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.

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 416

Jarbakken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Jarbakken Borettslag

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/416

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte

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

15 April klokken 18-20.00.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Jarbakken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Pål Vaagenes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristine Hoddevik og Birger Kristoffersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 330 000

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Berit Nybakk

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

- Ingrid Risa

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteens Innstilling:

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

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

Roller og kandidater

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

- Berit Nybak

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

- Andreas Nilsen
- Kristian Salcedo
- Magnus Strømvåg

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

- Andreas Nilsen
- Kristian Salcedo
- Magnus Strømvåg

Vedlegg

1. Innstilling 2024 Jarbakken.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Pål Vaagenes	Skansen 3
Varadelegert	
Berit Nybak	Landingsveien 24

Valgkomiteen

Ingvild Christine Herzog	Landingsveien 30
Arild Holme	Landingsveien 34

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

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

Gårds- og bruksnummer:

3031	319
31	319

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

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

Jarbakken Borettslag har 1 ansatte.

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

Styrets Arbeid 2023

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

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

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

Økonomi

Styret må kontinuerlig vurdere om fellesutgiftene er på et forsvarlig nivå. Dette innebærer å ha midler til den daglige driften, pluss egenkapital for å kunne håndtere uforutsette utgifter.
OBOS anbefaling for forsvarlig drift- og styrets intensjoner er at borettslaget skal ha en egenkapital på 15-20% av inntektene.

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

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

Vedlikehold

Følgende større vedlikeholdsarbeider har vært gjennomført i 2023

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

Vedlikeholdsplan

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

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

Vedlikehold frem i tid

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

De største kjente vedlikeholdsarbeidene fremover er som listet nedenfor:

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

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

Forslag utover nødvendig vedlikehold der investeringen

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

De største utgiftspostene for borettslaget

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

Nedenfor er noen av de største utgiftspostene.

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

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

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

HMS

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

Bærekraft

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

Lån
Jarbakken Borettslag har lån i Obos banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Obos økte sitt honorar med 5.3% for 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Jarbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jarbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

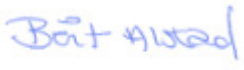
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	817 595	1 793 725
Kortsiktig gjeld	-791 703	-266 303
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**25 892**	**1 527 422**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Annen kortsiktig gjeld	20	72 147	68 233
SUM KORTSIKTIG GJELD		**791 703**	**266 303**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 337 098**	**27 461 649**
Pantstillelse	21	110 074 563	110 074 563
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024
Styret i Jarbakken Borettslag

Pål Vaagenes/s/ Kristian Salcedo/s/ Berit Nybak/s/

Ingrid Risa/s/ Stefan Smolovic/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet 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	8 822 052
Eiendomsskatt	459 780
Internett	326 592
Parkering	98 750
Leie	59 436
Garasje	43 164
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 809 774**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-57 162
Garasje	-19 920
Parkering	-12 750
Internett	-2 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 717 674**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøtiltak	116 034
SUM ANDRE INNTEKTER	**116 034**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-28 810
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-35 685**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-462 465
Vann- og avløpsavgift	-1 290 643
Renovasjonsavgift	-546 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 299 692**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.31/bnr.319 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1015.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 39 år.

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1975	-5 340 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 340 700**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-100 100
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-100 100**

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-22 769
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 564
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-47 333**

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-72 147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-72 147**

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 340 700
Pantelån	93 432 976
Påløpte avdrag	95 265
TOTALT	**98 868 941**

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

Bygninger	23 881 250
Tomt	1 147 413
TOTALT	**25 028 663**

NOTE: 22

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling til styret i Jarbakken borettslag 2024.

I 2024 bestod styret av:
Pål Vaagenes, styreleder (på valg)

Berit Nybak, styremedlem

Ingrid Risa, styremedlem

Kristian Salcedo, styremedlem (på valg)

Stefan Smolovic, styremedlem

Varamedlem: Fredrik Østvik og Andreas Nilsen

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

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

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

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

Om kandidatene:

Andreas Nilsen bor i Landingsveien 22 med tenåringssønn og hund. Han arbeider som energi- og miljørådgiver i Oslobygg KF og har tidligere styreerfaring, og har sittet som vara ett år for Jarbakkens styre.

Valgkomiteen er trygge på at Nilsen vil være et verdifullt nytt medlem for styret, etter at han i ett år har fulgt styrets arbeid fra sin varaplass, og ønsker seg mer ansvar.

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteen har tre klare oppfordringer til det nye styret:

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

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

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

Berit Nybak, styreleder
Ingrid Risa, styremedlem
Kristian Salcedo, styremedlem
Stefan Smolovic, styremedlem
Andreas Nilsen, styremedlem

Varamedlem: Fredrik Østvik og Magnus Strømvåg

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

Styrets forslag til neste års valgkomité kommer fra styret.

Oslo, 14/3 2023

Fra valgkomiteen

Ingvild Christine Herzog og Arild Klingenberg Holme

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 18.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.04.24
Selskapsnummer: 416 **Selskapsnavn:** Jarbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Pål Vaagenes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristine Hoddevik og Birger Kristoffersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 330 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Berit Nybakk

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Ingrid Risa

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Berit Nybak

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Andreas Nilsen

☐ Kristian Salcedo

☐ Magnus Strømvåg

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Andreas Nilsen

☐ Kristian Salcedo

☐ Magnus Strømvåg

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

**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 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Jarbakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 950443316
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. april kl. 09:00 til 21. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Pål Vaagenes er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

> Forslag til vedtak:
> Kristine Hoddevik og Birger Kristoffersen er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekkes av egenkapital.

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes av egenkapital]
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse settes til 330 000
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Antall stemmer for vedtaket: 53
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Berit Nybakk (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Berit Nybakk

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingrid Risa (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingrid Risa

7. Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteens Innstilling:

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Berit Nybak (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Berit Nybak

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristian Salcedo (44 stemmer)
Andreas Nilsen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristian Salcedo
Andreas Nilsen
Magnus Strømsvåg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Strømsvåg (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristian Salcedo
Andreas Nilsen
Magnus Strømsvåg

KOMMUNEPLAN 2015-2030

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

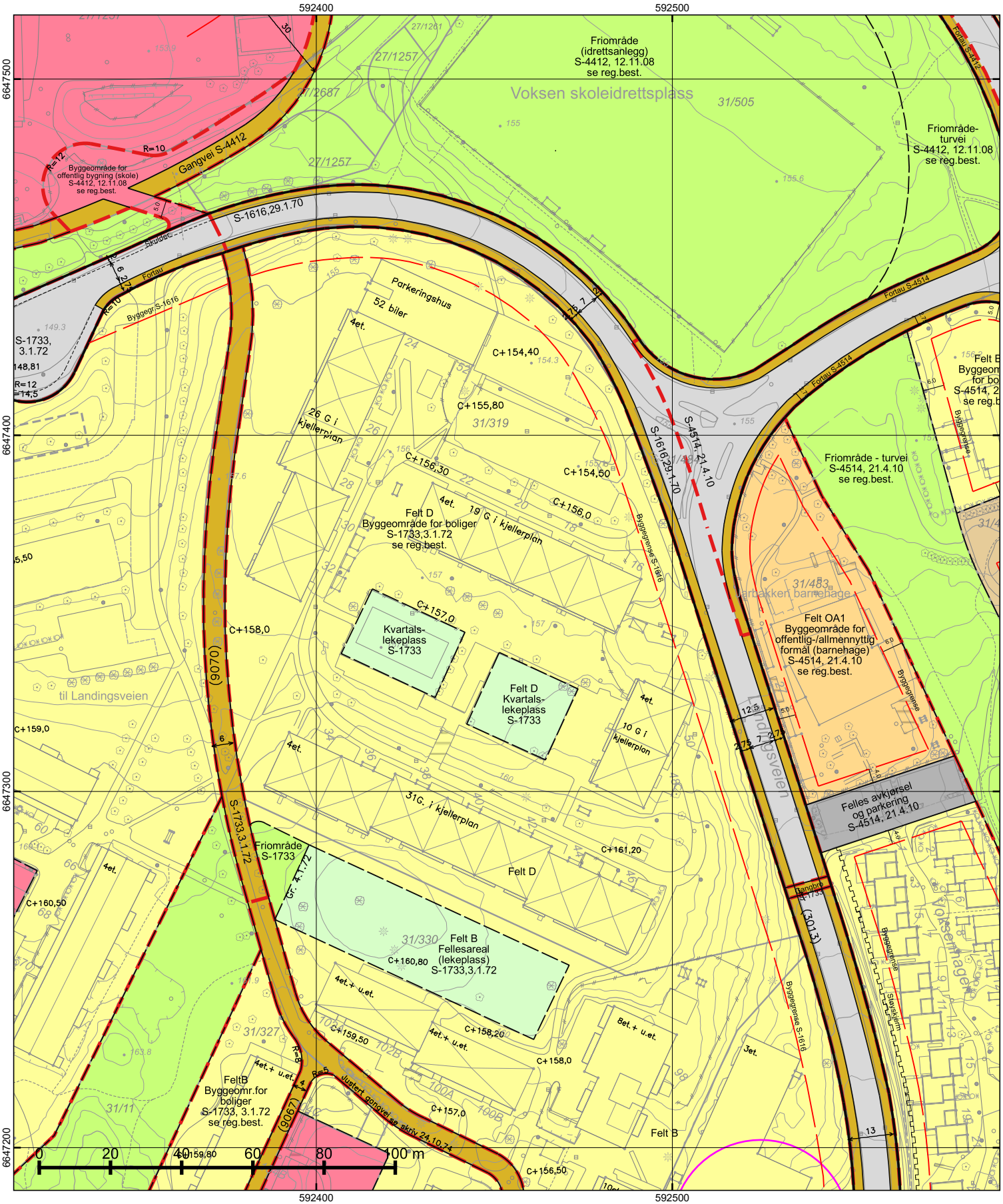
Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.10.2021
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

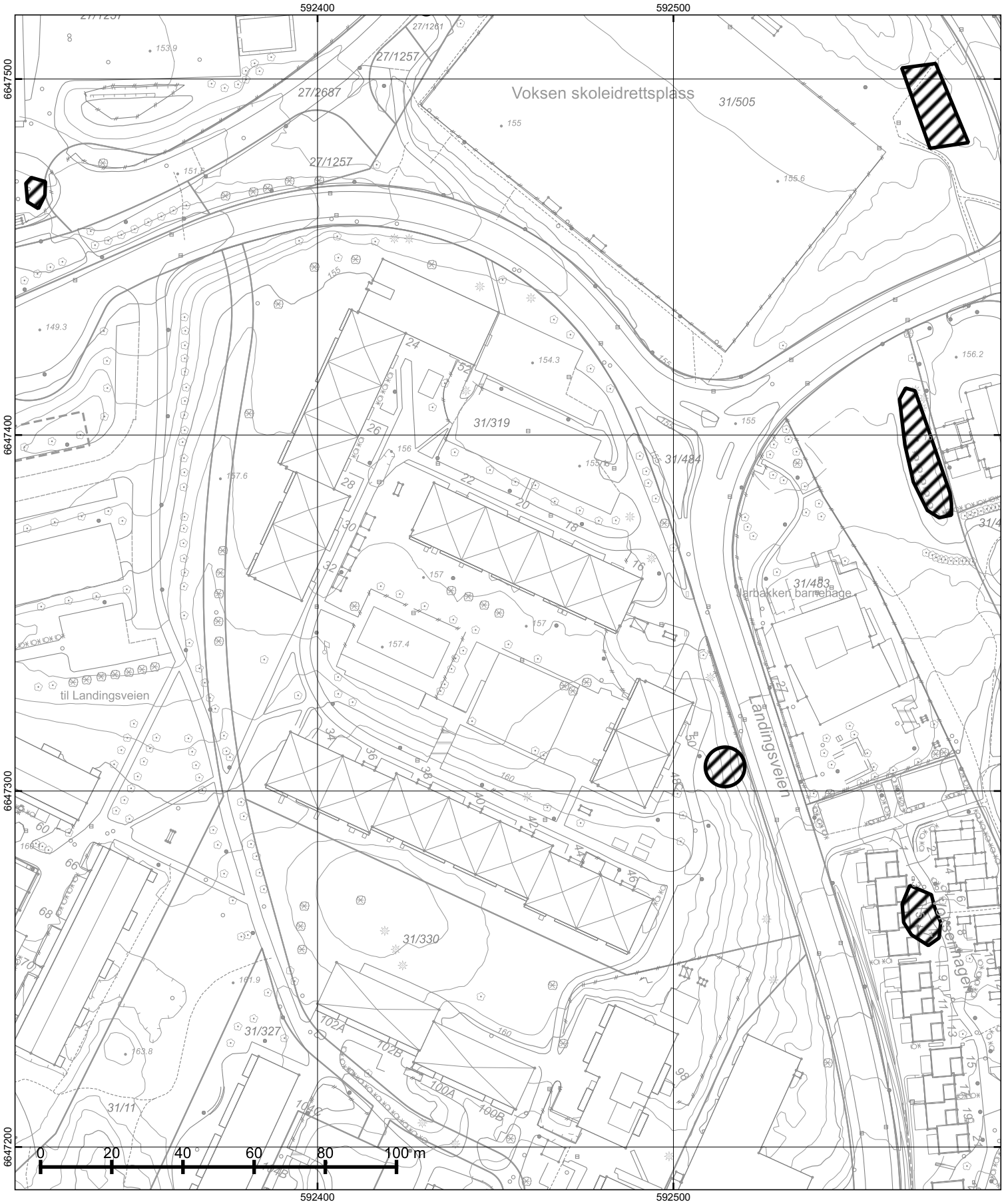
PlottID/Best.nr: 104213/ 86438209
Deres ref.: 17723 / WM120_6_3004805
Adresse: LANDINGSVEIEN 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/319

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.10.2021
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

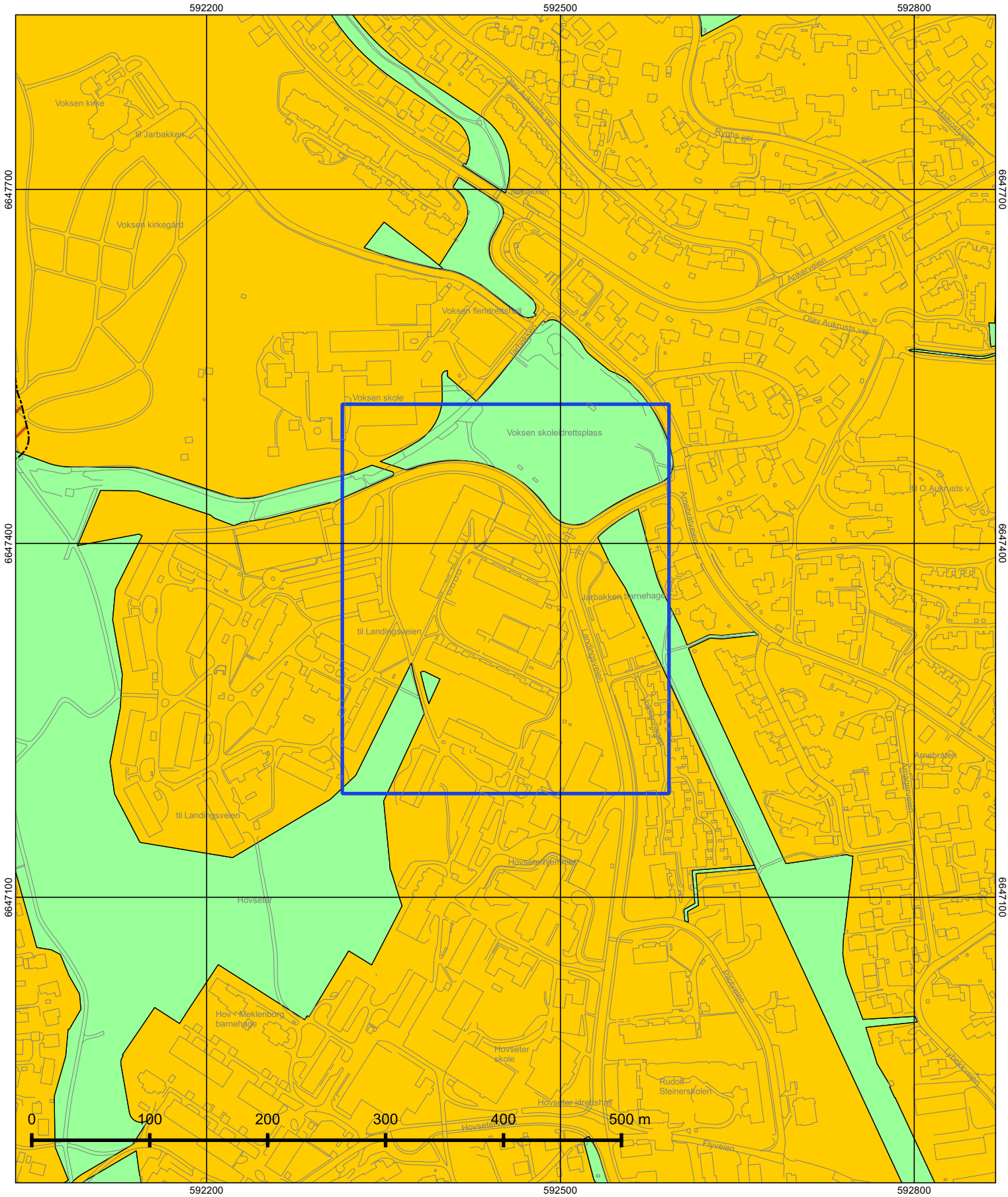
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 104213/ 86438209
Adresse: LANDINGSVEIEN 18
Gnr/Bnr: 31/319

Deres ref.: 17723 / WM120_6_3004805
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.10.2021
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 104213/86438209
Deres ref.: 17723 / WM120_6_3004805

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

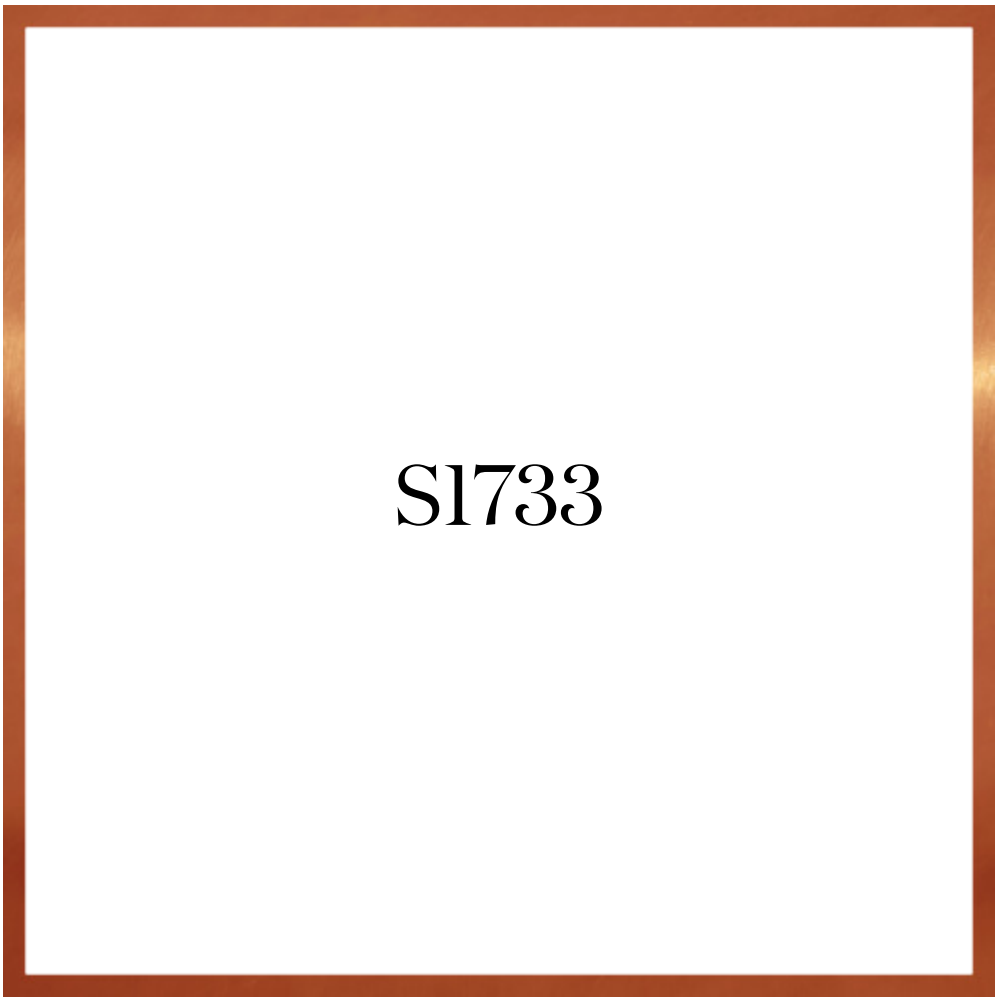
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan




S1733

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-1733

Saken

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

Vedtaksdato: 03.01.1972

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Bydel 24

Knytning(er) mot andre planer: V120779, V261173

Saken består av 2 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

§ 2. Det regulerte område er avsatt til:
1. offentlig friområde
2. 3 byggeområder, A, C OG D for boliger med tilhørende anlegg
3. 1 byggeområde B for boliger med tilhørende anlegg samt offentlige bygninger
4. byggeområde for offentlige bygninger
5. trafikkområder - offentlige gangveier.

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

§ 4. I byggeområde B kan forretninger og servicelokaler nødvendig for hele det regulerte området, innpasses i 1. etasje og underetasje i bolighusene, i den fløy av pleiehjemmet som vender mot offentlig gangvei (nr. 9070) eller i egne bygg.
Skolen kan bygges i maksimum 4 etasjer.
Pleiehjem kan bygges i 9 etasjer og med maksimalt 15 000 m2.

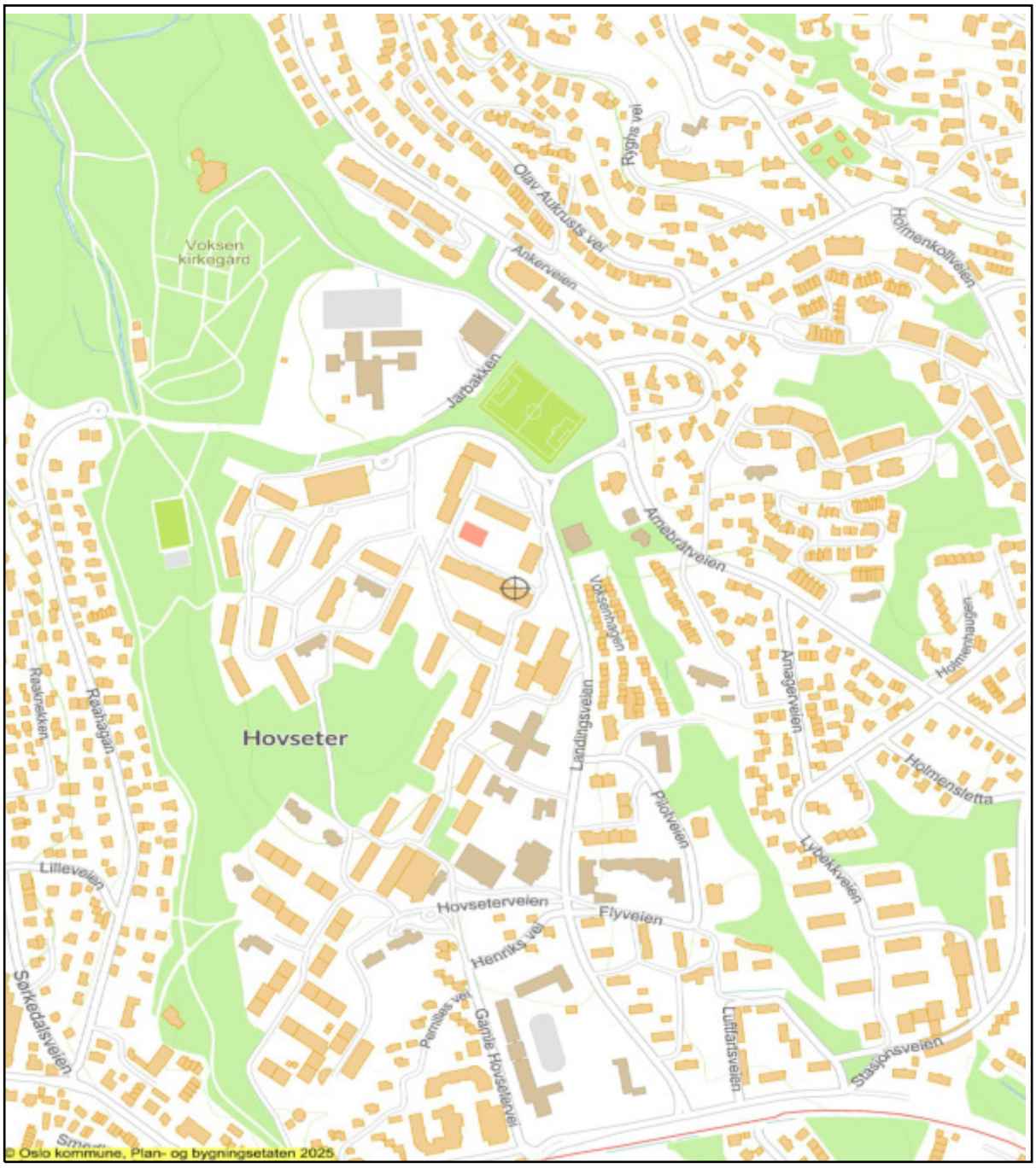
§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger innen et felt må det innsendes detaljert utomhusplan for hele feltet.
Garasjeanlegg kan anlegges under den offentlige gangvei. De offentlige og private gangveier kan benyttes til helt nødvendig kjøretrafikk av f.eks. sykebiler, utrykningsbiler, biler for renovasjon og vedlikehold samt biler for flyttetransport og varetransport.

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

OVERSIKTSKART

Oversiktskart

Adr.:	Landingsveien 44	**Bydel :**	VESTRE AKER
Gnr bnr :	31 / 319	**Skolekrets (2020/2021):**	Voksen



Dato: 13.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

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:
Landingsveien 44
Andelsnr. 39 Orgnr. 950443316 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0446

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Christoffer Brekke-Hammersland

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 18 50 10

E-post: hammersland@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater