PRIVATMEGLEREN

LANDINGSVEIEN 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Ferdigattest og originale byggetegninger

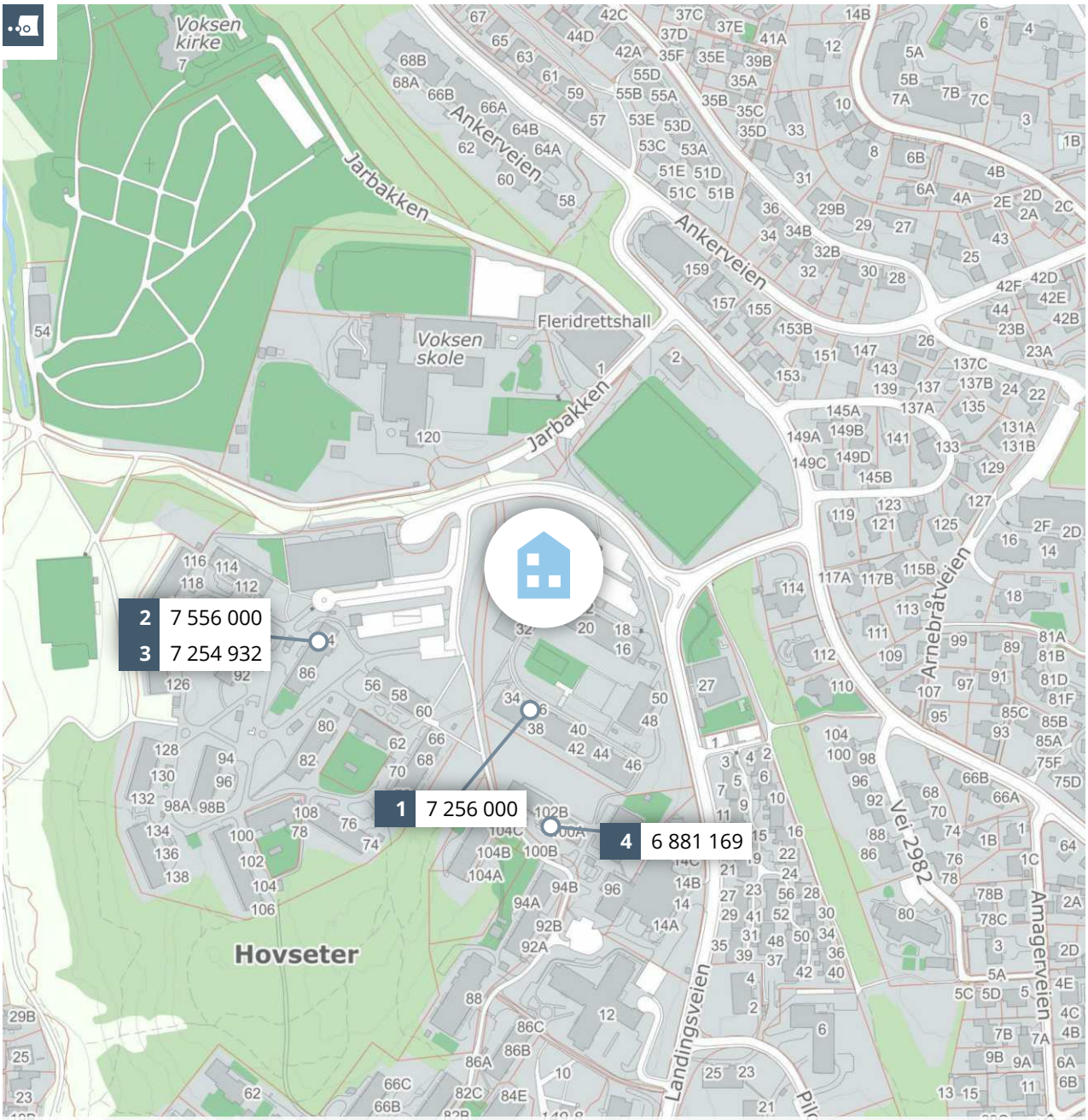
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LANDINGSVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 27.02.2026

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 26, 0767 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1975

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

Verdivurdert til

6 700 000

621 641	7 321 641	83 200
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	8 052
Formue	67 241
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Landingsveien 36				09.01.2025	6 250 000	**6 650 000**	606 000	7 256 000	**80 622**
	90 m²	1975	1. etg	3 sov						
2	Landingsveien 84				14.01.2025	7 500 000	**7 500 000**	56 000	7 556 000	**85 864**
	88 m²	1975	7. etg	3 sov						
3	Landingsveien 84				20.03.2025	6 890 000	**7 200 000**	54 932	7 254 932	**82 442**
	88 m²	1975	4. etg	3 sov						
4	Hovseterveien 100 A				03.12.2024	6 640 000	**6 650 000**	231 169	6 881 169	**76 457**
	90 m²	1975	2. etg	3 sov						

En attraktiv og familievennlig 4-roms leilighet på Voksen. Her bor du i rolige og grønne omgivelser ved foten av Holmenkollen, med kort vei til marka, skoler, barnehager og kollektivtransport. Leiligheten har en god planløsning med vestvendt balkong og direkte adkomst til hage.

Eiendommen ligger i et populært, naturskjønt og meget barnevennlig boligområde på Voksen, ved kanten av Nordmarka i Oslo, på Holmenkollens solside. Leiligheten har en god internplassering med stue og balkong vendt mot vest, fine utsiktsforhold og umiddelbar nærhet til skole, idrettsanlegg og flere barnehager.

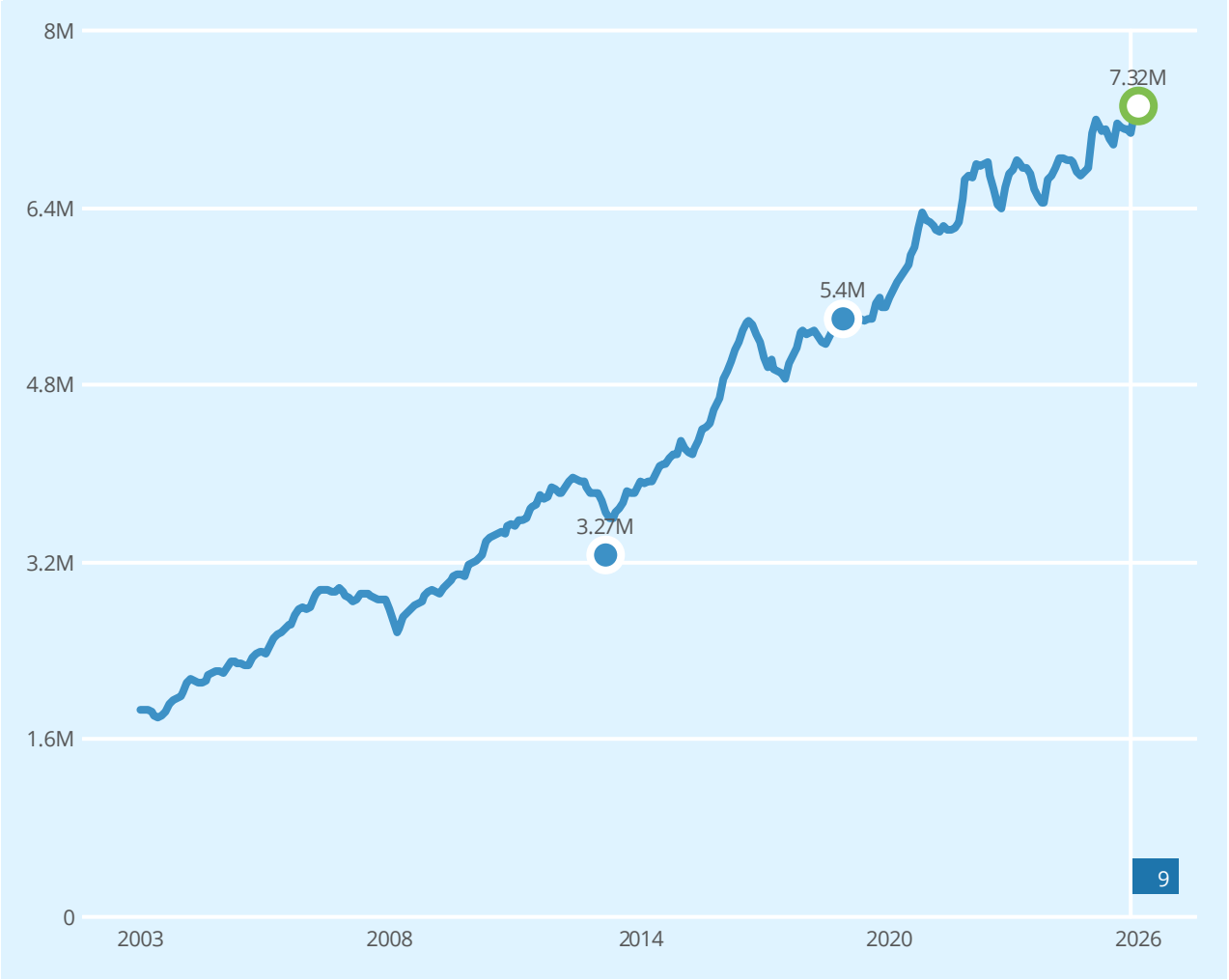
Det er kort vei til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Marka og Bogstadvannet ligger lett tilgjengelig, noe som gir gode mosjonsmuligheter rett i nærheten. Bogstadvannet kan nås på omtrent 25 min til fots eller 7 min på sykkel, via gang- og sykkelvei. Vannet gir mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.04.2019	29.04.2019	28.06.2019	4 990 000	4 750 000	654 000	5 404 000
12.10.2013	22.10.2013	05.12.2013	3 300 000	3 100 000	165 000	3 265 000

Leiligheter til salgs i HAMBORG grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

5.2M
5.0M
4 890 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i HAMBORG grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

5.9M
5 878 000 Salgspris i snitt
5 829 000 Prisantydning i snitt
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

92 526 Vestre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

83 200 Landingsveien 26 Totalpris 7 321 641

80 570 HAMBORG grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Landingsveien 26, 0767 OSLO
OSLO kommune
gnr. 31, bnr. 319
Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 28.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1596 **Referansenummer:** LI3018

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Vår ref:** Henrik Hals

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Henrik Hals

Uavhengig Takstingeniør

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 51 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett og vinyl.
Vegger med malt betong, malte plater og malte panelplater. Eier opplyser det er malt vegger etter befaring.
Himling med malt betong

Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Gulv har noe mindre skjevheter, visse gulv krever en planhet innenfor noen gitte mm. for å opprettholde garantien.
Innvendig har boligen malte dører.
Eier opplyser det er sparklet og malt dører og karmer etter befaring.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.
Våtrom ble totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2005 iflg. tidligere annonse.

Fliser på vegger og malte plater i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. fra terskel ved kjøkken.
Det er målt 22 mm. fall fra terskel ved kjøkken til sluk i dusjsone.
Det er montert to stk. plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Servant med to ettgreps blandebatteri 2016, servantmøbel 2016, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett 2026.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.
Kontrollen ble utført i trevirke inn mot badets våtsone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, fliser over deler av benkeplate av tre, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, integrert oppvaskmaskinen, platetopp og plass til kjøleskap med fryser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser og varmekabler på gulv, malt strietepet på vegger og malt betong i himling.
Gulvmomtert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, speilskap og mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har mekanisk ventilasjon, eier opplyser det er utført vedlikehold i 2026.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i fellesgang 1.etg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Trapper, brannteknisk, el-anlegg, rømningsvei med mer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

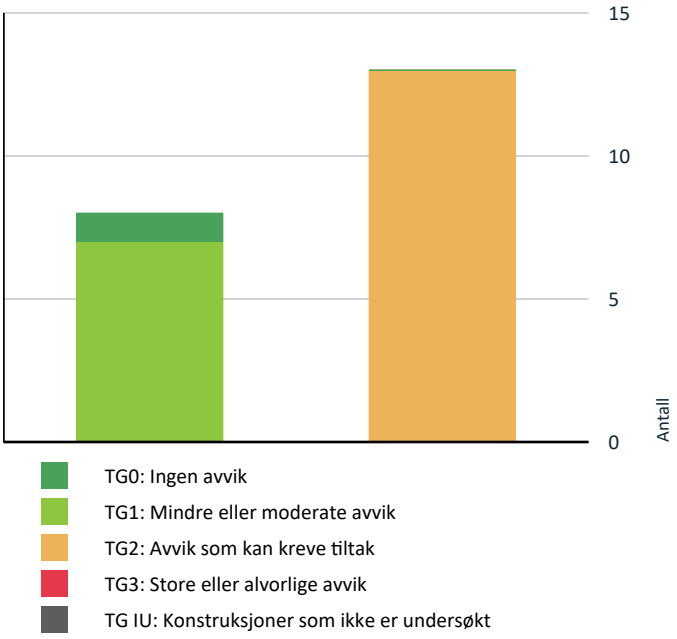
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne andel . Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre andeler, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne andel.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 49 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.
Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer

MC%WME	Display	Indikasjon	Indikatorskala
<7.8	---.-	Ingen	Ingen

>7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Fuktindikering er utført med Protimeter Aquant.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken m/utgang > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. — Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1975

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen har i hovedsak blitt vedlikeholdt, det er stedvis behov for oppgraderinger/utbedringer.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har malt fasade, dels trepanel og dels med plater.
Befaring er utført i fra andelens balkong grunnet fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Befaring er utført i fra andelens balkong.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av andelen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

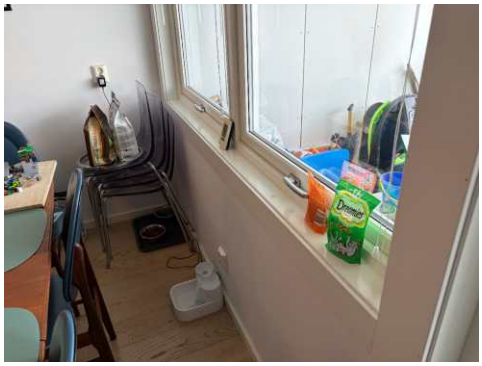
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Et vindu på kjøkken er vanskelig å betjene/åpne
Stedvis bruksmerker på vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu på kjøkken bør monteres.
Det må påregnes noe vedlikehold for å unngå potensielle probleme og fuktdannelse som kan føre til skader i konstruksjonen.







TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre i fra 2016.
Eier opplyser at entrédøren er malt i 2026 etter befaring.
Befaring er utført i fra andelens oppgang og balkong.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold av døren tilfaller brukeren av seksjonen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst i fra stue og hage på ca. 15 m².
Dekke av betong med slukrister.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Port til hage har behov for justeringer for å kunne betjenes optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Port justeres for å unngå ytterligere redusert levetid og eventuelle utskiftninger.



TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Oppdager andelseieren skade i bruksenheten som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En oversikt over fremtidig vedlikehold og utbedringer vil kunne forespeile poster for kommende økninger i fellesutgifter og aktivitet i sammenheng dette.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett og vinyl.
Vegger med malt betong, malte plater og malte panelplater. Eier opplyser det er malt vegger etter befaring.
Himling med malt betong

Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv med slitasje og merker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Slitte flater vil ha behov for utskiftninger/oppussing/modernisering, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Gulv har noe mindre skjevheter, visse gulv krever en planhet innenfor noen gitte mm. for å opprettholde garantien.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.
Eier opplyser det er sparklet og malt dører og karmer etter befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører i fra byggeår har en normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes på eldre dører.
Mangel på vedlikehold vil føre til behov for større antall utskiftninger av dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.
Våtrom ble totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2005 iflg. tidligere annonse.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er montert dør i våtsonen.
Fuger i våtsone er misfargede.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Der plassering av dør i våtsone ikke kan unngås, kreves det spesielle tiltak for å forhindre fuktskader. Dette inkluderer vanntette sjikt som membranprodukter eller andre dokumenterte løsninger, Det er ikke dokumentert at løsningen her er tilstrekkelig fuktsikret for å unngå hyppigere skader og/eller redusert levetid.
Fare for skade i tilstøtende konstruksjoner om ytterligere/større sprekker oppstår.
Montering av lekkasjevarsler anbefales for å forhindre eventuelle skader ved en vannlekkasje.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. fra terskel ved kjøkken.
Det er målt 22 mm. fall fra terskel ved kjøkken til sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Eier opplyser det skal monteres dusjkabinett i 2026 og det vil da etableres adkomst for lekkasjevann til sluk i dusjområde. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 22 mm og er ikke iht kravet på 25 mm. Det er ikke montert en membran opp på dørterskel og dette medfører at en eventuell membran er plassert lengre ned enn flisen og høydedifferansen er mindre enn 22 mm.

Konsekvens/tiltak
• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.
• Det må gjøres tiltak på varmekilde.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Løsningen/utførelsen ved terskel gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det anbefales å montere en automatisk vannstoppeventil for å minste risiko for skade ved en eventuell vannlekkasje.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert to stk. plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• Det må innhentes dokumentasjon.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er viktig å være klar over at en membranløsning har en begrenset levetid, og at det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig for å unngå eventuelle skader.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med to ettgreps blandebatteri 2016, servantmøbel 2016, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett 2026.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.
Kontrollen ble utført i trevirke inn mot badets våtsone.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTGANG

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, fliser over deler av benkeplate av tre, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, integrert oppvaskmaskinen, platetopp og plass til kjøleskap med fryser.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en skade på platetopp.
Lokale merker og sår på innredning og benkeplate.
Merker og sår på kjøkkengulv.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTGANG

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser og varmekabker på gulv, malt strietepet på vegger og malt betong i himling.
Gulvmomtert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, speilskap og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.

Konsekvens/tiltak
• Skadet utstyr må skiftes/utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk vannrør jevnlig for å unngå en eventuell vannlekkasje som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse av avløpene og rør i vegger og i/under betonggulv. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, eier opplyser det er utført vedlikehold i 2026.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Sikkerhetsventilen er ikke koblet til et avløp under kjøkkenvasken. Det anbefales at røret som er tilkoblet sikkerhetsventilen er et gjennomsiktig rør slik at det er mulig å se om det lekker fra ventilen.
Automatisk lekkasjestopper er bør monteres på kjøkkenet for lekkasjesikring av berederen.
Beredere montert etter 2010 skal ha fast tilkobling for å unngå skader/branntilløp.
Berederen bør sikres med en lekkasjesikring for å unngå skade ved en eventuell lekkasje.



Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i fellesgang 1.etg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975 Det er ikke opplyst når det sist ble utført totalt rehabilitering av el-anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Selger har ikke dokumentasjon på hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Generell kommentar

Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Trapper, brannteknisk, el-anlegg, rømningsvei med mer.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et "Aktsomhetsområde for kvikkleireskred"

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.
Det er viktig å merke seg at kvikkleire/jordskred kan utløses av både naturlige og menneskeskapte terrengendringer.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

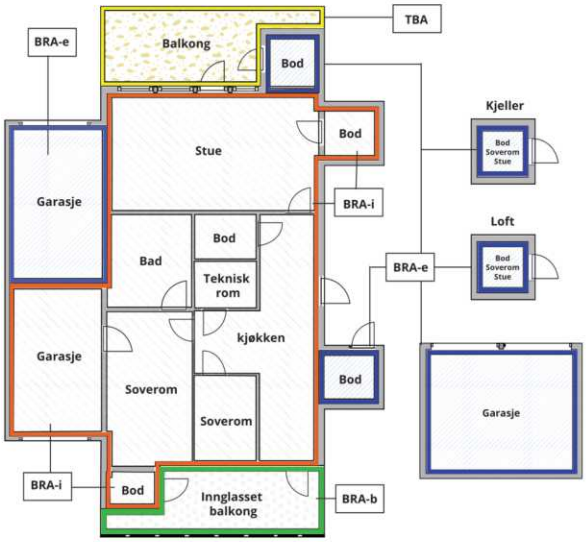
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	88			88	15
SUM	**88**				**15**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken m/utgang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad/vaskerom, toalettrom		

Kommentar

Bod i boligen er målt til 4,2 m².
Bod i felles kjeller er målt til 4,2 m².
Veranda er målt til 15, 1 m².
Arealet er tilnærmet det næreste hele m².
I følge hjemmelshaver så medfølger det leiligheten en garasjeplass i et felles lukket garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier har malt overflater på flere vegger og dører i 2026

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Henrik Hals	Takstingeniør
	Anne-Lise Leding	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	319		0	23156 m²	BEREGNET AREAL (Ambita) . Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse
Landingsveien 26

Hjemmelshaver
Jarbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JARBAKKEN BORETTSLAG	950443316			Leding Anne-Lise, Dulsrud Thomas Mathiesen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen, private internveier.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Om tomten

Andel i eiet tomt på 23.200 kvm. Borettslagets eiendom er pent opparbeidet med store grøntarealer, beplantning, lekeplass, sittegrupper og tennisbane. Tennisbanen er isbelagt til skøytebane på vinterstid. Bilfrie internveier.
Leiligheten har 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg. Ellers disponerer borettslaget 9 parkeringsplasser for utleie innendørs og 30 utendørs. Utleien administreres av vaktmester.
Gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Tinglyste/andre forhold

2026: Utskiftning av avtrekksvifter.
2012: Utbedret betongskader i grunnmur, utvendig. Utbedret betongskader i parkeringshuset og i kjellergarasjene. Ny beplantning langs inngangspartiene fra nr. 34 til nr. 42. Utbedret fasade lekkasjer og råte) i nr. 26 og nr 42. Anskaffet nytt, stort lekehus.
2011: Utskifting av entré dører.
2010: Reparert lekeapparater på dugnad. Rehabilitert brannvernutstyr og merket rømningsveier i fellesområdene. Femårsbefaring av våtrom. Gjennomført spyling av soilrør og bunnledninger (våren 2011).
2009: Utbedring av grøntarealet mellom blokkene påbegynt. Nytt lekehus/sklie er montert.
Ventilasjonskanalene er renset og det er gjennomført tetthetskontroll og termografering av 3 leiligheter. Tilstandsvurdering av betongkvaliteten på balkonger er bestilt og ferdigstilles våren 2010.
2008: Fasadevask. Oppussing av fellesrommet. Gjennomført treårs garantibefaring i forbindelse med våtromsrehabiliteringen.
2006: Ny belysning på parkeringsområdet.
2005-2006: Avslutning rehabilitering av våtrom.
2004-2005: Gjennomført rehabilitering av våtrom og rør opplegg
Nytt brannvernutstyr fordelt til hver leilighet.
2003: Rehabilitert og malt alle endegavler i betong.
Kvalitetssikring av garasjeportene og installering av ny garasjeport i nedre garasje. Inngått avtale om og igangsatt felles rehabilitering av våtrom og røropplegg.
2002: Malt fasader i Landingsvei en 34-46.
2001: Utbedring av fasader.
2000: Reparert og malt fasader. Oppgradert gangveier.

Bebyggelsen

Leilighet i en blokkbebyggelse, oppført i bærende betong konstruksjoner. Leilighetenes skillevegger og skilledekker er av betong, fundamentert på fjell.
Bindingsverksvegger i fasader isolert og kledd med plater og panel, samt gavler forblendet med tegl. Flatt tak tekket med papp/sarnafil eller liknende.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger/opplysninger fra forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LI3018

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

enova

Energiattest



Adresse **Landingsveien 26, 0767 OSLO**	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254940**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80708238**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **319**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **234,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **234,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 192 kWh**

Landingsveien 26, 0767 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Landingsveien 26, 0767 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 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: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Driv

Oppdragsnr.
328260010

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne-Lise Leding	Thomas Mathiesen Dulsrud

Gateadresse
Landingsveien 26

Poststed	Postnr
OSLO	0767

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 328260010

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i 2006
Arbeid utført av	I regi av borettslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Som en del av totalrenovering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggmeldt av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av terrasse, garasje og fasade i 2017
Arbeid utført av	Consolvo

Document reference: 328260010

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Noen leiligheter hadde tidligere problemer med skjeggkre. Rentokil utførte derfor skjeggkrebekjempelse i alle leiligheter i borettslaget i januar 2024. Dette har aldri vært et problem i vår leilighet.

Document reference: 328260010

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 328260010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Lise Leding	dad8f81abfce48b06342d d42c4fe753619e6c662	26.02.2026 11:44:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Mathiesen Dulsrud	b28acf7d0885816774d00 0fc0293f25637fe80c2	24.02.2026 17:07:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 328260010

→ 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

DRIV EIENDOMSMEGLING AS
v/Elin Haugstulen Winther
Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 OSLO
E-post: elin.winther@privatmegleren.no

Deres ref.: 328260010 . Vår ref.: 0416-1-1033 Dato: 24.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	JARBAKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950443316
Andelseier:	Dulsrud, Thomas Mathiesen
Medeier:	Leding, Anne-Lise
Leilighetsnummer:	1033
Adresse:	Landingsveien 26, 0767 OSLO
Andelsnummer:	32
Gnr.	31
Bnr.	319

Borettsinnskudd: Kr. 30 900,00 ,–

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: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - 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.

felleskostnader økes med 5% fra 01.01.2026 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. Styret har søkt om lån på 2 MNOK 17.08.2025 For å utbedre det elektriske anlegget til dagens standard. Styret har søkt om lån på 3.5MNOK 21.01.2026 til utskifting av ventilasjonsanlegg i borettslaget. Ved spørsmål rundt prosjektet kontakt styret. Til orientering har borettslaget solgt vaktmesterbolig og vil nedbetale kortsiktig lån på kr 2 000 000 i mars.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208431293
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	93 961 191,00
Innfrielsesdato:	15.02.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208640739
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	2 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.09.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med august 2026

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: 8 052,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	189,00	
Felleskostnader	7 863,45	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	178,-
Fradragsberettigede kostnader:	31 826,-
Annen formue:	67 241,-
Gjeld:	623 030,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208431293
Restsaldo:	608 685,37
Kapitalkostnader:	3 226,76
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208640739
Restsaldo:	12 956,10
Kapitalkostnader:	50,66
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i august 2026 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 621 641,47,-, 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: 22 86 57 04.

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: jarbakken@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Annen informasjon

Det blir avholdt frivillig møte i fellesrommet 22.mai klokken 18.00.

For de som stemmer analogt kan man legge stemmeseddel i borettslagets postkasse utenfor fellesrom i LV 34.

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

Forslag til vedtak

Berit Nybak er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingvild Herzog og Kristine Hoddevik 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

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

- Fredrik Skjelin
- Magnus Strømsvåg

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

- Dag Anders Rougseth
- Mads Henning Jørgensen

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

- Nicolai Moland

Vedlegg
1. Dag Anders Rougseth_Vara.pdf

2. Fredrik Skjelin_Styremedlem.pdf

3. Mads Henning Jørgensen_Vara.pdf

4. Magnus Strømsvåg_Styremedlem.pdf

5. VALGKOMITEENS INNSTILLING - 2025 (1).pdf

Styrets årsrapport

Styrets Arbeid 2024

Styret har i 2024 gjennomført 20 styremøter og flere mindre arbeidsmøter. Det er avholdt to beboermøter, et i forkant av årsmøte (vår) og et informasjonsmøte om økonomi og salg av vaktmesterbolig (høst).

Styret var vertskap for OBOS HMS-kurs og deltok selv på dette med to styremedlemmer.

Etter konstituering av nytt styre i april 2024 har styret i 2024 brukt varamedlem mer aktivt enn tidligere år etter eget ønske fra varamedlem.

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 20% fra 1. januar 2024 og videre med 8% fra 1. juli. Det ble i styremøte vedtatt å øke felleskostnader med 5% fra 1. januar 2025 og samtidig varslet om mulig økning i løpet av 2025.

Det er besluttet gjennom ekstraordinært årsmøte å gjøre om tjenestebolig i borettslaget til en andel og selge denne. Styret ønsker ikke å bruke overskuddet etter et salg til å betale ned på lån, men ønsker at midlene kan brukes for å utføre vedlikehold som haster uten at det tas opp ekstra lån.

Styret har hatt dialog med flere banker, et arbeid som har medført at vi fikk ned renta på borettslagets lån.

Det ble i løpet av året byttet forsikringsselskap for å få ned forsikringspremien. Protector Forsikring AS er nytt forsikringsselskap.

Vedlikehold

Styret bestilte en tilstandsrapport fra OPAK (som leverer bygningstekniske rådgivningstjenester blant annet til borettslag). Vedlikeholdsbehovet i borettslaget de neste årene anses å være omfattende. Noe bør gjennomføres i løpet av ett til to år, mens andre ting kan vente noe. Styret bruker rapporten fra OPAK til å planlegge vedlikehold fremover.

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

Følgende større vedlikeholdsarbeider har vært gjennomført i 2024:

· Lagt strømpe på innvendige nedløpsrør. Dette ble gjort som en større utbedring grunnet flere innmeldte vannskader og alder på nedløpsrør (fra byggedato og vannskader ikke lengre dekning over forsikring).

· Skjeggkrebekjempelse i alle leiligheter (påbegynt i desember 2023, ferdigstilt januar 2024).

· Utredet lekkasjer i tak

Det er gjennomført forsøksmessige tiltak på en av boligblokkene før vinteren 2024/2025, for å vurdere effekten av dette. Styret har inngått avtale med Adamstuen Blikkenslageri AS. Dersom effekten av dette viser seg bra skal dette tiltaket gjennomføres på alle blokkene.

· Det er gjennomført hovedettersyn på lekeplasser i borettslaget.

Det er gjennomført tre dugnader i regi av styret, og det har vært god oppslutning på disse.

Annet

Av saker styret har håndtert i 2024 er blant annet:

· Innhentet tilbud vaktmestertjenester og inngått avtale med Bolig Assist AS.

· Innhentet tilbud vintertjenester og inngått avtale med Hovseter vaktmestersentral for måke- og strøtjeneste for denne sesongen (vinter 2024/2025).

· Inngått avtale om ny ladeleverandør - Wattif ble etter anbudsprosess tildelt kontrakten og overtok driften av ladeanlegg og ladebokser fra 1. desember 2024, med samme vilkår og priser som i foregående avtale med Mer.

· Det er innhentet tilbud om bytte av internettleverandør. Det ble etter ekstraordinær generalforsamling besluttet å fortsette med OBOS Opennet. Det er inngått ny avtale med disse og avtale om å bytte ut fiberbokser og rutere i 2025.

· Som følge av at vaktmester har gått av med pensjon og styret har engasjert vaktmesterfirma har styret overtatt flere administrative oppgaver. Det innbefatter utleie av fellesrom, bestilling av nøkler, koding av garasjeåpnere, utleie av garasjeplasser.

· Styret har gjennomført en rekke befaringer i forbindelse med tilbudsinnhenting

· Håndtert naboklager

HMS

Brannslukningsapparat i alle leiligheter er byttet ut og det er gjennomført kontroll med brannslukningsutstyr i fellesareal.

Det er inngått avtale med Lekeplassinspektøren AS om årlig hovedettersyn.

Det er inngått avtale med Sofienberg Elektro om internkontroll elektro (lovpålagt). Kontrollen gjennomføres i Q1 2025.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**25 892**	**1 527 422**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		836 819	-301 630
Tilbakeføring av avskrivning	14	95 932	95 932
Tillegg for nye langsiktige lån	17	94 294 569	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		-93 432 976	-1 294 042
Innsk. øremerk. bankkto		-1 838	-1 790
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 792 506**	**-1 501 530**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 818 398**	**25 892**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 580 145	817 594
Kortsiktig gjeld	-761 747	-791 703
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 818 398**	**25 891**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 434 170	9 717 674	12 249 000	13 370 000
Ladeinntekter EL-bil		168 668	117 290	0	0
Andre inntekter	3	1 500	116 034	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 604 338**	**9 950 998**	**12 249 000**	**13 370 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-476 402	-729 595	-618 015	-63 000
Styrehonorar	5	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000
Avskrivninger	14	-95 932	-95 932	-91 611	-92 000
Revisjonshonorar	6	-11 375	-11 375	-10 875	-12 303
Forretningsførerhonorar		-193 225	-183 500	-194 510	-204 000
Konsulenthonorar	7	-365 200	-35 685	-30 000	-100 000
Kontingenter		-28 600	-28 600	-28 600	-29 000
Drift og vedlikehold	8	-598 269	-302 761	-340 000	-540 000
Forsikringer		-847 019	-778 420	-856 262	-780 000
Kommunale avgifter	9	-2 407 157	-2 299 692	-2 148 116	-2 464 346
Ladekostnader EL-bil		-5 556	-25 650	0	0
Energi/fyring		-372 460	-421 175	-400 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-346 946	-326 592	-339 040	-440 000
Andre driftskostnader	10	-589 848	-407 325	-405 000	-1 028 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 667 989**	**-5 976 301**	**-5 792 029**	**-6 532 649**
DRIFTSRESULTAT		**5 936 349**	**3 974 697**	**6 456 971**	**6 837 351**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	90 438	73 029	0	0
Finanskostnader	12	-5 189 967	-4 349 356	-5 065 000	-5 170 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 099 529**	**-4 276 327**	**-5 065 000**	**-5 170 000**
ÅRSRESULTAT		**836 819**	**-301 630**	**1 391 971**	**1 667 351**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-301 630		
Reduksjon udekket tap		836 819	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	23 881 250	23 881 250
Tomt		1 147 413	1 147 413
Andre varige driftsmidler	14	285 138	381 070
Øremerkede bankinnskudd	15	7 563	7 299
Miljøbankkonto, øremerket		32 261	102 471
SUM ANLEGGSMIDLER		**25 353 625**	**25 519 503**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		34 411	6 758
Driftskonto OBOS-banken		2 518 474	781 806
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 772	22 769
Sparekonto OBOS-banken		6 488	6 262
SUM OMLØPSMIDLER		**2 580 145**	**817 594**
SUM EIENDELER		**27 933 769**	**26 337 097**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 143 * 100		14 300	14 300
Udekket tap	16	-72 505 862	-73 342 681
SUM EGENKAPITAL		**-72 491 562**	**-73 328 381**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	94 294 569	93 432 976
Borettsinnskudd	18	5 340 700	5 340 700
Avsetning bomiljøtiltak	19	28 316	100 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**99 663 585**	**98 873 776**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		492 793	130 101
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	28 264	47 333
Påløpte renter		236 509	446 857
Påløpte avdrag		0	95 265
Annen kortsiktig gjeld	21	4 180	72 147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**761 746**	**791 703**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 933 769**	**26 337 097**

Pantstillelse	22	110 574 563	110 074 563
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05..2025
Styret i Jarbakken Borettslag

Berit Nybak/s/ Andreas Arnmann Nilsen/s/ Ingrid Risa/s/

Kristian Salcedo/s/ Stefan Smolovic/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 777 532
Internett	326 592
Eiendomsskatt	243 948
Parkering	99 000
Leie	59 436
Garasje	43 164
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 549 672**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-76 314
Garasje	-19 920
Parkering	-17 000
Internett	-2 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 434 170**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-295 969
Overtid	-19 427
Påløpte feriepenger	-44 596
Fri bolig	-39 690
Naturalytelser speilkonto	39 690
Arbeidsgiveravgift	-104 402
Pensjonskostnader innskudd	-10 759
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-476 402**

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 2023/2024, og er på kr 330 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 455, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-25 188
OBOS Prosjekt AS	-3 100
OPAK AS	-264 141
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 928
Norsk elbilforening	-21 875
Boligassist AS	-7 968
SUM KONSULENTHONORAR	**-365 200**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-311 115
Drift/vedlikehold VVS	-5 041
Drift/vedlikehold elektro	5 633
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-105 331
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-103 554
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-6 486
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-598 269**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-246 970
Vann- og avløpsavgift	-1 564 411
Renovasjonsavgift	-595 776
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 407 157**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-52 842
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 786
Driftsmateriell	-11 677
Lyspærer og sikringer	-3 102
Vaktmestertjenester	-17 972
Renhold ved firmaer	-263 520
Snørydding	-68 750
Andre fremmede tjenester	-11 951
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 455
Andre kontorkostnader	-1 666
Telefon, annet	-5 849
Drivstoff biler, maskiner osv.	-15 831
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-111 239
Gaver	-2 092
Bank- og kortgebyr	-3 016
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-589 848**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 785
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 064
Kundeutbytte fra Gjensidige	84 575
Andre renteinntekter	14
SUM FINANSINNTEKTER	**90 438**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-4 565 753
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-614 191
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-205
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 818
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 189 967**

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	-7 202	
Avskrevet i år	-5 761	
		4 321
Parkbenker		
Tilgang 2020	145 312	
Avskrevet tidligere	-116 248	
Avskrevet i år	-29 063	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	494 739	
Tilgang 2020	116 353	
Avskrevet tidligere	-269 170	
Avskrevet i år	-61 108	
		280 813
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**285 138**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-95 932**

NOTE: 15
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 16
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: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 39 år.		
Opprinnelig 2017	-104 733 863	
Nedbetalt tidligere	11 300 887	
Nedbetalt i år	93 432 976	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2024	-94 294 569	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-94 294 569
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-94 294 569**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale
avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags-
og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene
vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise
forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt
avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene
skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått
avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene
økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-Banken
Første avdrag er 30/11-2025	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2025	
1016, 1026	700
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	750
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012	750
1013, 1014, 1015, 1017, 1018, 1019	750
1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025	750
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032	750
1033, 1034, 1035, 1036	750
2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006	800
2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012	800
2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018	800
2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024	800
2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030	800
2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036	800
3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006	800
3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012	800
3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018	800
3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024	800
3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030	800
3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036	800
4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006	800
4007, 4008, 4009, 4010, 4011, 4012	800
4013, 4014, 4015, 4016, 4017, 4018	800
4019, 4020, 4021, 4022, 4023, 4024	800
4025, 4026, 4027, 4028, 4029, 4030	800
4031, 4032, 4033, 4034, 4035, 4036	800

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-28 316
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-28 316**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-20 772
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 492
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-28 264**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 640
Purregebyr	-1 540
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 180**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 340 700
Pantelån	94 294 569
TOTALT	**99 635 269**

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

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

Til generalforsamlingen i Jarbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jarbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Dag Anders Rougseth
200768
Landingsveien 22
Arbeider med IT ledelse i Itera Norge AS
Tvilling gutter på 11
Samboer Guro er fysioterapeut
Opprinnelig fra Hamar
Bodd i Oslo i 35 år
Tidligere profesjonell musiker frem til 2002
Hobbymusiker fremdeles
Ungene spiller fotball på Heming. Pappa er trener



Hei! Mitt navn er Fredrik Skjelin, 37 år.
Jeg har hatt gleden av å bo i Jarbakken borettslag siden 2016 og bor her med mine to barn. Til daglig jobber jeg som prosjektleder i bygg og anlegg, med bakgrunn som rørlegger og fagskoleingeniør. Jeg brenner for smarte løsninger og godt bomiljø – og håper å kunne bidra med erfaring og engasjement for å ta borettslaget vårt til nye høyder.



Mads Henning Jørgensen

«Helt fra vi flyttet inn i nr 18 høsten 2022, ble vi slått av det gode miljøet og naboskapet i Jarbakken. Folk her virker veldig fornøyd med borettslaget og trives generelt svært godt. Mitt ønske for å delta i styret er å dyrke dette gode naboskapet og miljøet videre. Som småbarnsfar er jeg i tillegg opptatt av å vedlikeholde lekemiljøet som et yndet valfartssted for barna i borettslaget samt omkringliggende barnehager. Jeg ønsker også å ha tett dialog og oppfølging med vaktmestertjenesten.»


MADS
NØRGAARD

Magnus Strømsvåg (40år)

Har det siste året sittet som vara i styret, og ønsker å fortsette inn som fast styremedlem.
Bosatt i Landingsveien 24, hvor jeg flyttet inn i 2022 sammen med min samboer og to barn (15, 11).

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.

Mvh

Magnus Strømsvåg



VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteen har på vegne av, og i dialog med, styret utført arbeidet med å samle kandidater til å fylle to vara og styremedlem plasser i Jarbakken Borettslag.

Gjennom dialog med styret, posting på VIBBO, samt sirkulering av rundskriv i borettslaget, har valgkomiteen fått innspill og forslag til aktuelle kandidater.

Varamedlem Magnus Strømsvåg opprettholder sin søknad om plass som styremedlem fra fjoråret, i tillegg har Fredrik Skjelin, Mads Jørgensen og Dag Anders Rougseth meldt interesse for både vara og styremedlemsplasser.

Valgkomiteen ser at styret under Berit Nybak sin ledelse har fått utrettet mye, og at det er det flere påbegynte prosesser som vil ha behov for kontinuitet. Ikke minst er det viktig å dra nytte av kompetansen vi har i borettslaget, og kunnskapen våre beboere besitter. Valgkomiteen innstiller derfor Magnus Strømsvåg som nytt styremedlem, Kristian Skjelin som nytt styremedlem, Mads Jørgensen som nytt varamedlem, og Dag Anders Rougseth som nytt varamedlem.

Valgkomiteens arbeid har blitt utført av Nicolai Moland på vegne styre frem mot valg av ny valgkomité. For å opprettholde kontinuitet og uten andre kandidater, så stiller Nicolai Moland og søker valg som medlem i valgkomiteen frem mot neste års valg.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.25
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

Berit Nybak er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingvild Herzog og Kristine Hoddevik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 350 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Fredrik Skjelin

☐ Magnus Strømsvåg

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Dag Anders Rougseth

☐ Mads Henning Jørgensen

Valgkomite (kun 1 skal velges)

☐ Nicolai Moland

**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 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

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.

Husordensregler

for

Jarbakken Borettslag

(Sist Vedtatt på ordinær generalforsamling 11. mai 2000 med tillegg på ordinær generalforsamling 22.05.2019)

FORORD

Husordensregler kan synes unødvendige. De er imidlertid 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. Flere av bestemmelsene berører også besøkende og bruk av fellesarealer.

Skulle det oppstå situasjoner hvor man mener at reglene brytes slik at dette er til sjenanse, er det ønskelig at de som føler dette straks tar kontakt med den det gjelder. Styret har den tro at de fleste konflikter kan løses best mellom de parter konflikten berører. I andre tilfeller lar dette seg ikke gjøre. Det er da viktig å ta opp problemer med styret snarest mulig. Slike henvendelser må være skriftlige.

Den enkelte beboer eller brukeren 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, brukeren eller andre personer som har 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 f.eks. at musikkanlegg, TV, husholdningsmaskiner med mer må brukes med forsiktighet slik at det ikke forstyrrer naboer, 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, f.eks. 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 verken er "kortvarig" eller "lite støyende" og bør følgelig avsluttes. NB Det er god bokultur at man varsler naboer i rimelig tid når man skal ha en fest som medfører mer uro enn vanlig eller utføre større oppussingsarbeider.

INDRE VEDLIKEHOLD
Beboere er ansvarlig for vedlikehold av leilighetene, kfr. vedtektene.
Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse. Sluket skal renses jevnlig.
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser.

NB. Ved forstoppelse av vannrør eller vannlekkasje i leiligheten **varsles vaktmester omgående**.
Dersom vaktmester ikke er tilgjengelig varsles rørleggervakt. Ved plutselig vannskade varsles 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.
Fellesrom i kjeller kan benyttes til oppbevaring av sykkel, ski etc.

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 må bare brukes på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.
Grilling med kull og bruk av åpen ild er ikke er ikke på grunn av brannfare. Elektrisk og gassgrill er tillatt så lenge naboene ikke sjeneres.
Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover verandakanten, i vinduer eller trappeoppganger. Bruk de oppsatte bankestativer 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.

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. Ekskrementer plikter dyreeier å fjerne umiddelbart.
Styret har fullmakt til å utarbeide retningslinjer.

OVERLATING AV BRUKEN TIL ANDRE

Bruksoverlating av leilighet skal godkjennes av styret. Søknadsskjema fås ved å kontakte OBOS. Brukeren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Det vises til vedtektene som inneholder bestemmelser om brukerens plikter og ansvar. Brukeren og andelseier har samlet og hver for seg ansvaret ovenfor 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).

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 parkeringsplass er gjesteparkering.

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

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.

FELLESAREALER
Enhver forsøpling av borettslagets eiendom må unngås.
Alle har ansvar for å holde fellesarealet pent.
Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler på borettslagets område pga stor smittefare gjennom duer, måker og rotter.
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.

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elin Haugstulen Winther
LANDINGSVEIEN 26

Dato: 24.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527408
9014408

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 319

Vi viser til bestilling av 20260224 for LANDINGSVEIEN 26.

GNR. 31 BNR. 319

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.02.1974.

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

23166 m²

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

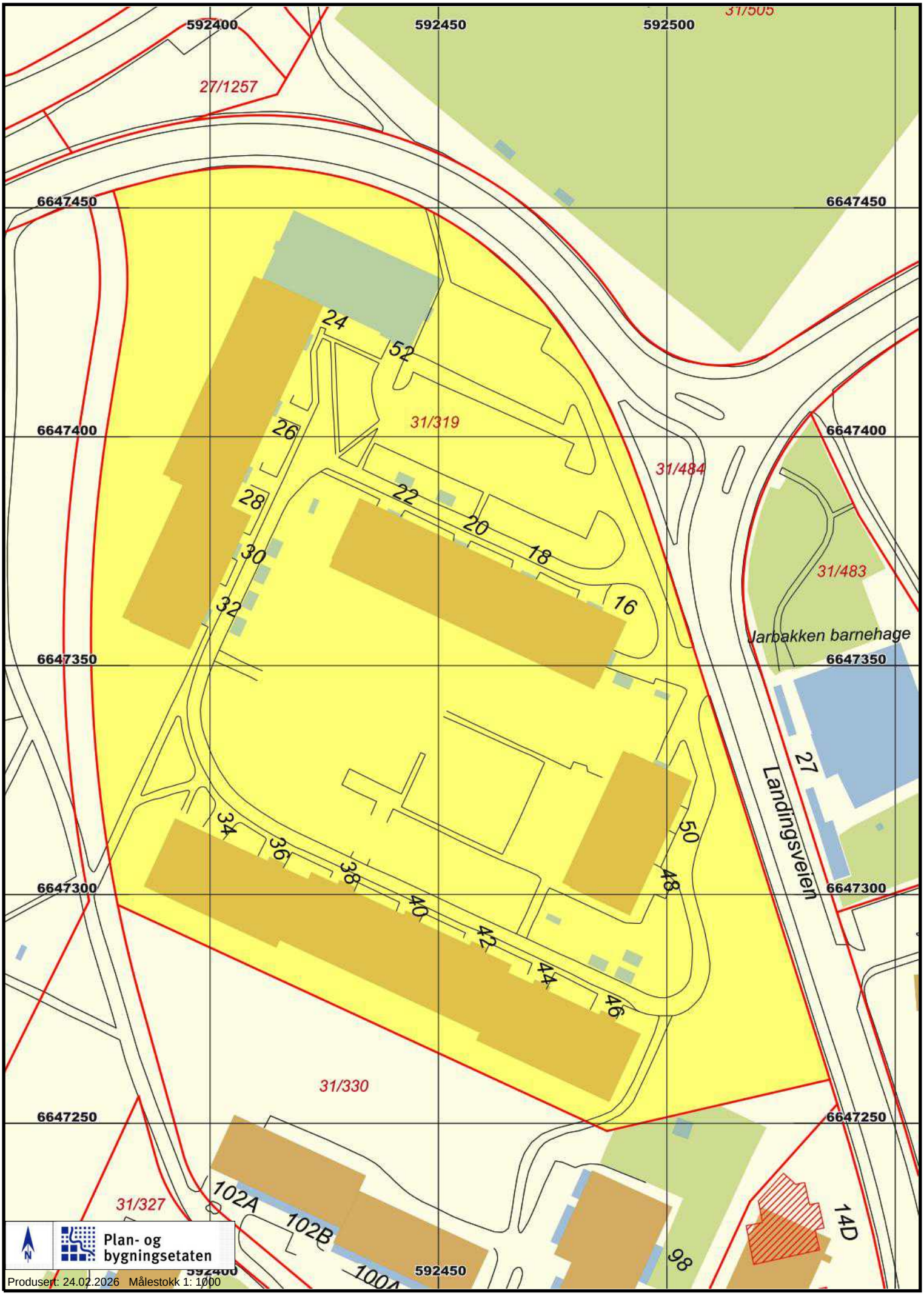
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


592400
592450
592500
6647450
6647400
6647350
6647300
6647250
31/505
27/1257
31/319
31/484
31/483
31/330
31/327
Jarbakken barnehage
Landingsveien
24
52
26
28
30
32
22
20
18
16
34
36
38
40
42
44
46
48
50
27
102A
102B
100A
98
14D
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.02.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondhuimsvn. 5III *41 72 00

Nytt telefon nr.
20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	31/11, bl. 404, Hovseter - felt D.	Journalnr. 71/2084	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-
Arbeidets art	Boligblokk med garasje i kjeller.	Innlevert 8/7-71	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo-1.		
Byggemelder	S.N. Ludvigsens arkitektkontor, Ch. Andersens vei 23, Oslo-3.		

Dato 10. mars 1972 OG/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Vi viser til byplankontorets påtegning av 31/1-72 på kartet og til uttalelse av 26/11-71. Kopi vedlegges.
Helserådets og brannvesenets betingelser må følges, kfr. tidligere oversendte gjenparter datert henholdsvis 9/9- og 24/11-71.

Det må være sandlekeplass i umiddelbar nærhet av vestre inngangspartier for blokk 401. For övrig må plan for utearealer og grönntanlegg med sandkasser, bankestativ, törkestativ o.s.v. være godkjent av Kontoret for park- og idrettsanlegg.
Plan for kjöreareal og biloppstillingsplasser må være godkjent av trafikksjefen.
Det må redegjöres for sikring mot ünsket kjöring på intern vei.

Det forutsettes at lydisolasjon (trinnlyd) blir forskriftsmessig.

Full elektrisk oppvarming godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser, kfr. vedlagt eksemplar av bygningssjefens sirkulære nr. 5/67.

Skumplastisolasjonen i yttertak må IKKE gjöres tykkere enn varmeteknisk nödvendig. Takfall må bygges opp med påstöp eller lignende.

For kjöretunnel må det sendes inn egen anmeldelse.

Garasjekjellere utföres etter byggeforskriftenes kap. 38.

En har forutsatt at garasjene er seksjonert med selvlukkende branndör A-60 eller bedre, slik at ingen flate er större enn 1000 m2. Reservelys (nödbelysning) og mekanisk ventilasjon er forutsatt. Brannslukknings- og varslingsutstyr må anskaffes i samråd med brannvesenet.
Gulvene gis fall mot sluk.
Treullsementplater med puss tillates brukt i taket.

Tilfluktsrom:
Det må avgis tinglyst erklæring for felles bruk av tilfluktsrommene. Gjenpart av erklæringen påfört Byskriverens kvittering må innsendes hertil.
Dörer i sluser bör forskyves slik at de ikke står rett ovenfor hverandre.
For beregning av störrelsen på tilfluktsrommene må plass for ventilasjonsanlegg m.v. være vist på tegningene. Planer for ventilasjonsanlegg og luftinntak må innsendes. Innredning for fredsbruk med boder o.s.v. må lett kunne fjernes av ukyndig arbeidskraft uten spesialverktöy.

./.

31/11, bl. 404,
Hovseter - felt D. Jnr. 71/2084.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- X).K. Planen være stadfestet.
- [X] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] F. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Kloakkspørsmålet være ordnet.
- [X] I. Garasjeplan være godkjent.
- [X] J. Plan for disponering av utearealer være godkjent.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Odd Garm

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

S. N. Ludvigsens
arkitektkontor
Ch. Andersens vei 23
OSLO 3

2. oktober 1973

Overarkitekt Garm

OG/GL 71/2083-2084-2085-2086.

Gnr. 31 bnr. 11, Hovseter - felt D.
Boligblokk med garasje i kjeller. Blokk 401-402-403-404.
Byggherre: Oslo bolig og sparelag.

Tilleggsanmeldte plan for utomhusareale og plan for biloppstillingsplasser approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Plan for utomhusareale, som inntegnet på kvartalskart med byplankontorets påtegning av 31.1.72, ble anbefalt av kontoret for park- og idrettsanlegg den 13.9.73. Kfr. vedlagte kopi. Hagebrukskontoret må varsles når anlegget er ferdig opparbeidet.

Plan for biloppstillingsplasser ble anbefalt av trafikksjefen den 17.9.73. Planen følger byggesaken for garasjehuset.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm
overarkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

HG/JG

KOPI

Oslo, den 3.3.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 31. bnr. 318. Landingsveien 24-32. Blokk 404.

Journalnr.
71/2084

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
27.2.76.

Bygningens art
Boligblokk med garasje i kjeller.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag. Hammersborg torg 1. Oslo 1.

Byggemelder
S.N. Ludvigsens arkitektkontor. Ch. Andersens vei 23. Oslo 3.

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

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

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

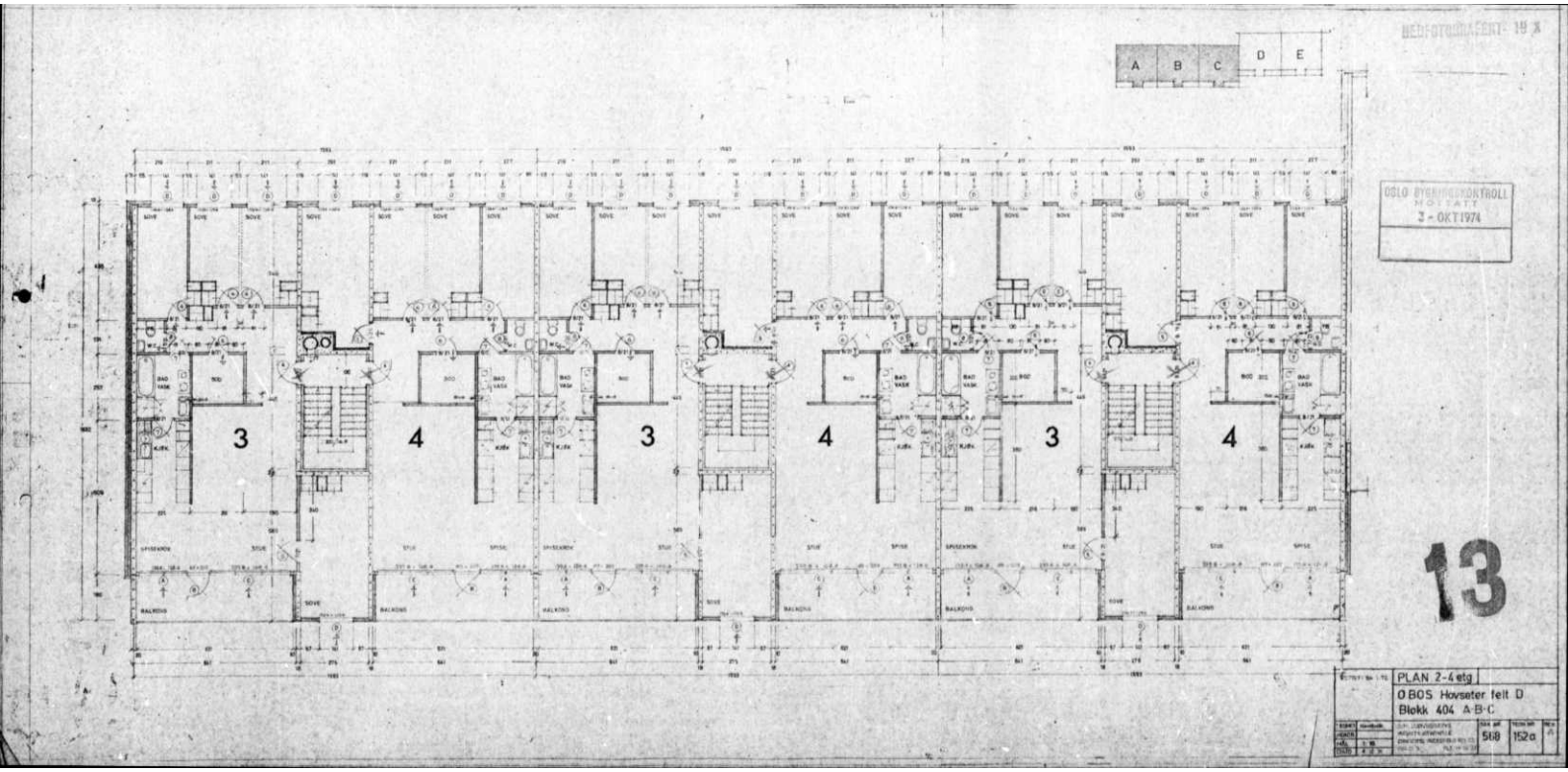
For bygningssjefen

K. G.

Fung. Bygningsingeniør
Hans Greftegreff

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

Skj. C-15. 2000. ANDVORD. 2814/74. –

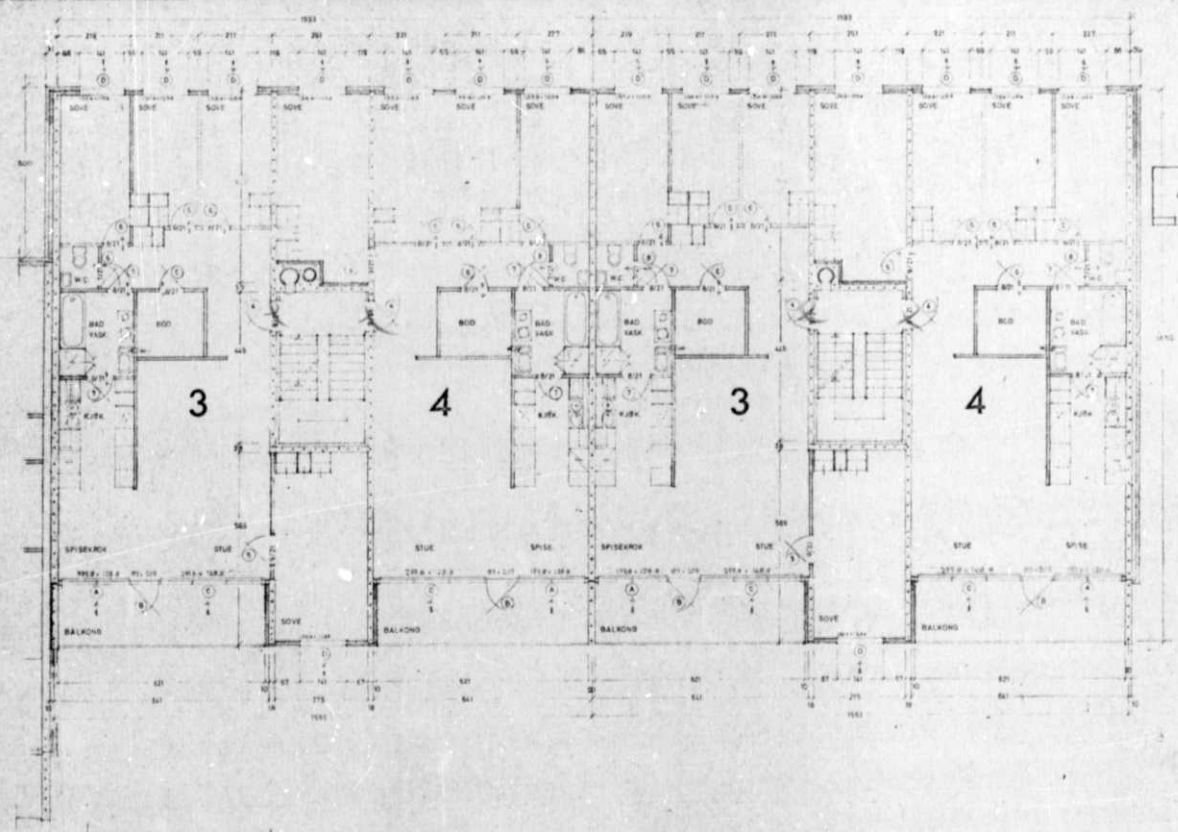


OSLO BYBYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 - OKT 1974

13

PLAN 2-4 etg
OBOS Hovseter felt D
Blokk 404 A-B-C

518
152a



NEDFOTOGRAFERT: 19 X

A B C D E

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 - OKT 1974

14

PLAN 2-4 etg
OBOS Hovseter felt D
Blokk 404 D-E

TEGNET				
KONTR.				
DATO	1:100		568	1526
	6.12.73			

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

VVS Senteret Norge AS
PB 793
3002 DRAMMEN

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200312807-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål Granberg	Dato: 15 DES. 2003 Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANDINGSVEIEN 24-32	Eiendom:	31/319
Tiltakshaver:	Jarbakken Borettslag v/Einar Fjærli	Adresse:	Landings vei 16-22, 0767 OSLO
Søker:	VVS Senteret Norge AS	Adresse:	PB 793, 3002 DRAMMEN
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter rehabilitering av våtrom inkludert skifte av røranlegg.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra e) godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 15.12.2003, vedlagt kontrollplan for viktige og kritiske områder, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97 sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97 sak 220 samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall vedtatt i Oslo bystyre 28.11.94 med endring av 15.11.95.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden

Søknaden omfatter rehabilitering av eksisterende våtrom i hele blokken inkludert skifte av røranlegg.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder
Kontrollplan er vurdert.

Avfallsplan
Avfallsplan er godkjent. Se sak 200312574.

Varsel om forurensningsgebyr
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvar
Følgende foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett:

VVS Senteret Norge AS	SØK/PRO/KPR for nevnte arbeider i tiltaksklasse 1
	UTF/KUT for nevnte arbeider i tiltaksklasse 2

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner/utførende skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Pål Granberg
Saksbehandler

Inger Jul Hansen
Sidemannskontrollør

Vedlegg
Godkjent kontrollplan
Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjent avfallsplan
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KC. .

VVS Senteret Norge AS
PB 793
3002 DRAMMEN

Dato: 31 AUG. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200312807-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANDINGSVEIEN 24 - 32	Eiendom:	31/319
Tiltakshaver:	Jarbakken Borettslag v/Einar Fjærli	Adresse:	Landingsveien 50, 0767 OSLO
Søker:	VVS Senteret Norge AS	Adresse:	PB 793, 3002 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 19.05.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201416483-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANDINGSVEIEN 24 - 32 OG 52	Eiendom:	31/319/0/0
Tiltakshaver:	JARBAKKEN BORETTSLAG, v/Erik Fjærli	Adresse:	Landingsveien 50, 0767 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Landingsveien 24 - 32 Og 52

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkonger og ventilasjonspåbygg på garasjen, mottatt 02.05.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201416483			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	A217	20.11.2014	1/12
Plan 2. - 4. etasje	A218	20.11.2014	1/13
Snitt	A304	20.11.2014	1/14
Fasade vest	A406	20.11.2014	1/15
Fasade øst	A407	20.11.2014	1/16
Garasjehus - fasader nord og sør	A408	01.12.2014	1/17
Planer garasje	A-601	27.04.2016	11/9
Snitt garasje	A-602	27.04.2016	11/10
Fasade nord og sør	A-603	27.04.2016	11/11
Fasade vest og øst	A-604	27.04.2016	11/12
Situasjonsplan	D-4	20.12.2016	18/2

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

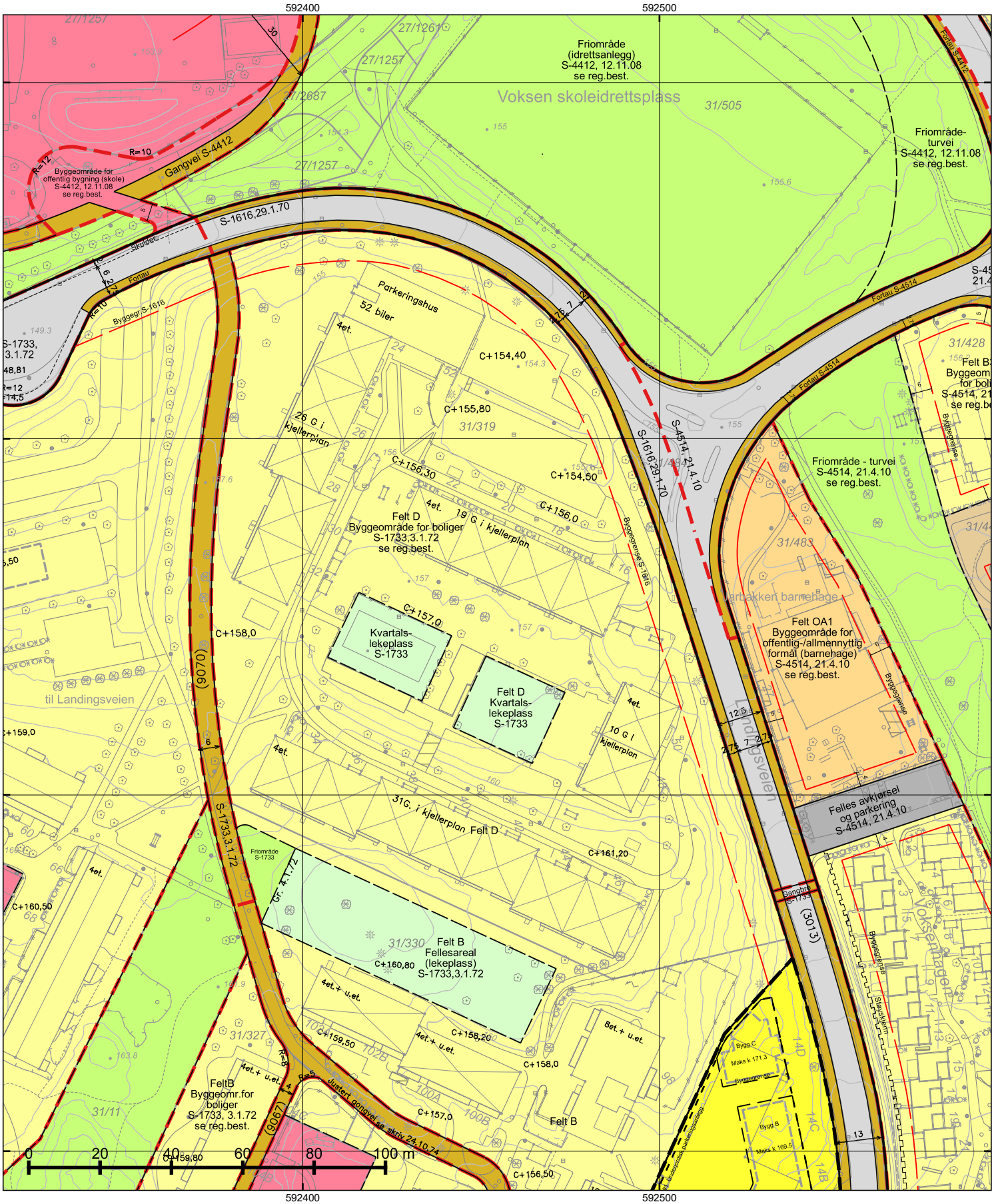
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.05.2017 av:

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

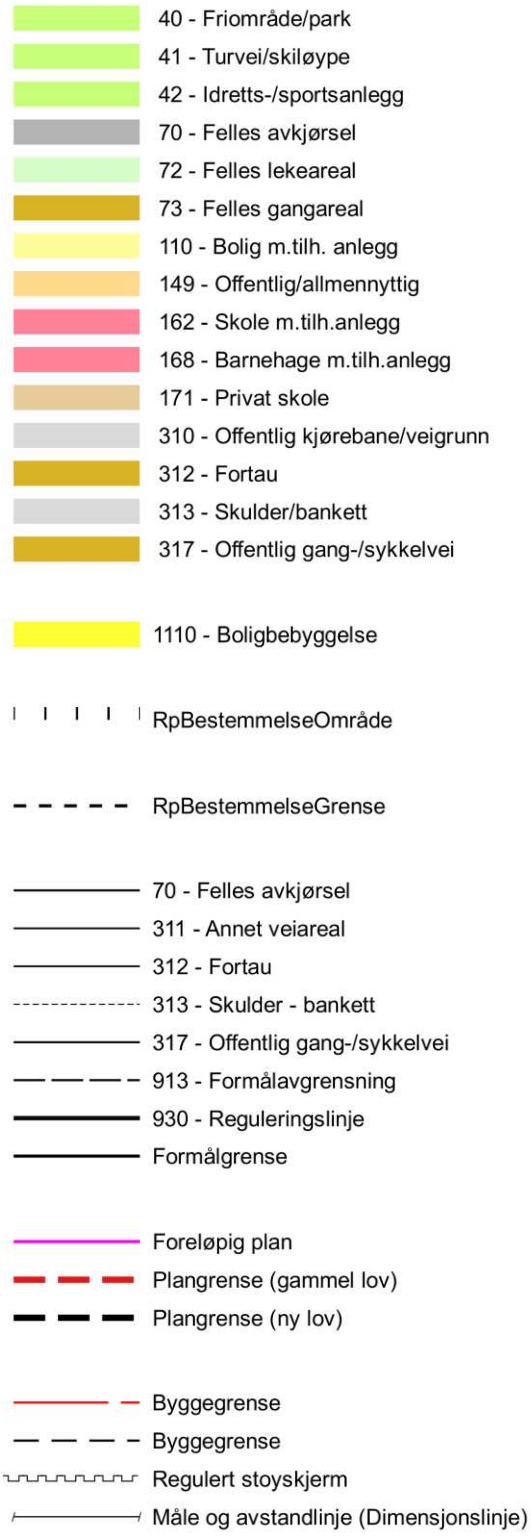
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

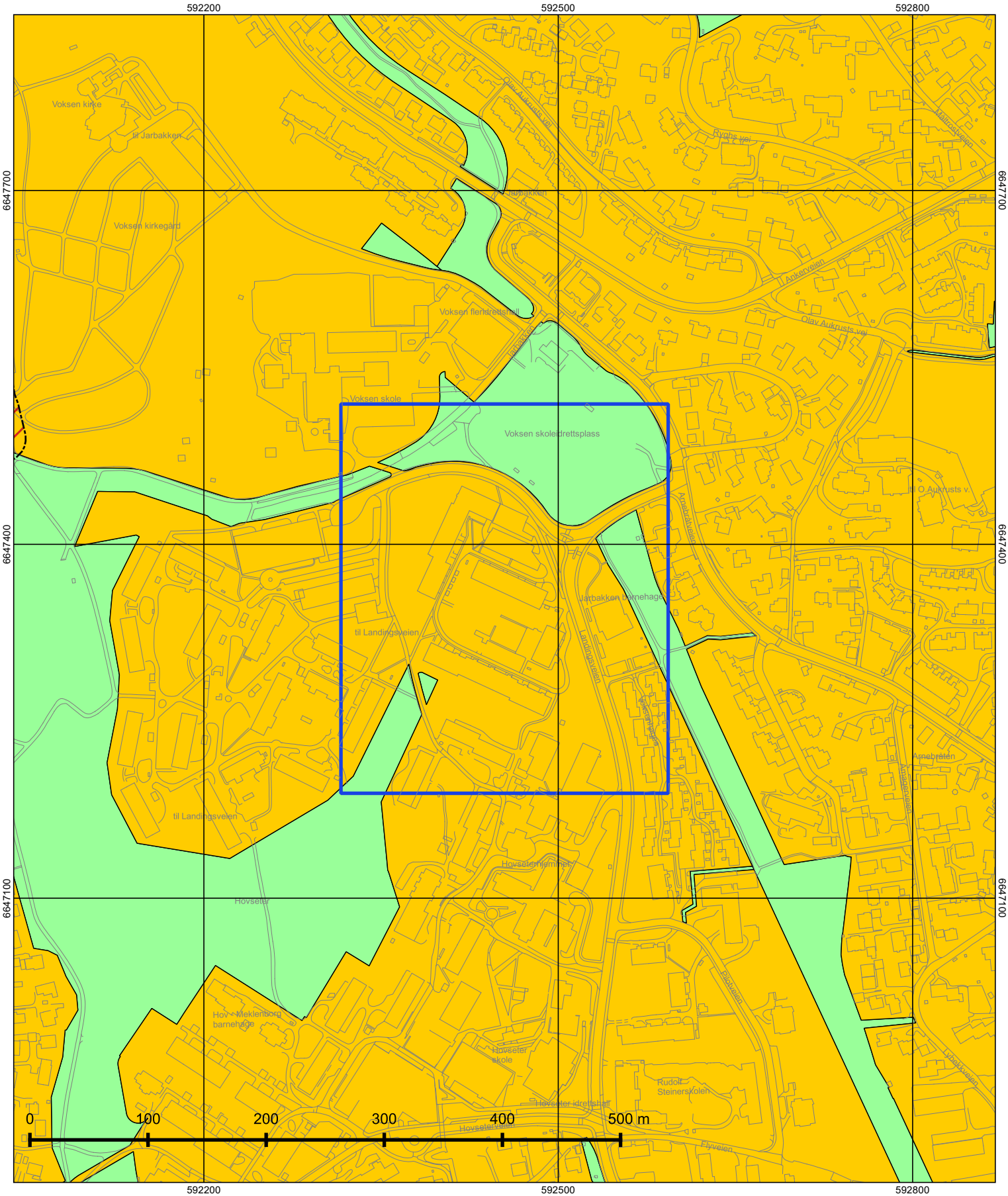
PlottID/Best.nr: 153619/ 86527408
Adresse: Landingsveien 26
Gnr/Bnr: 31/319
Deres ref.:
Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153619/86527408
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

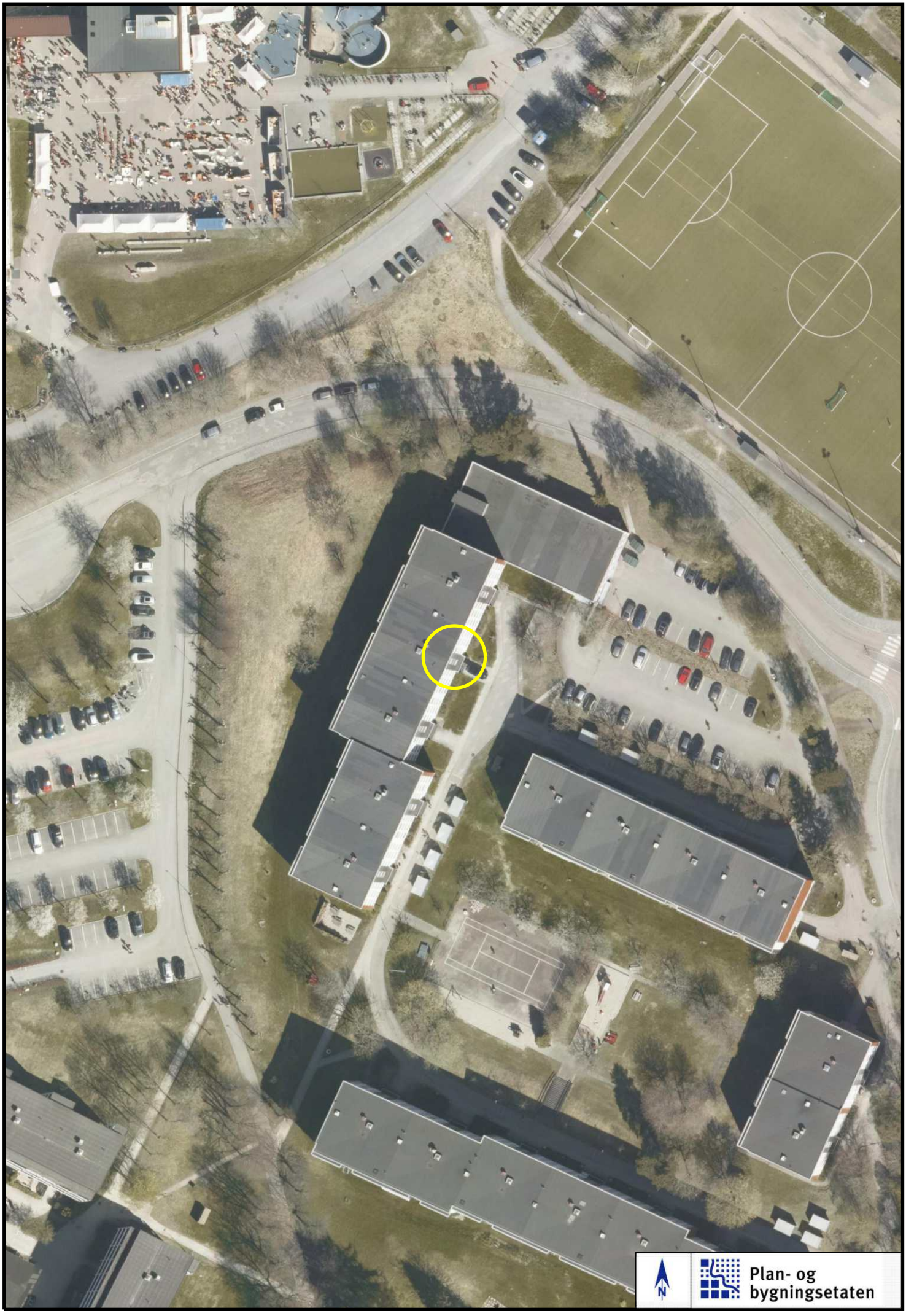
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Landingsveien 26 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.02.2026

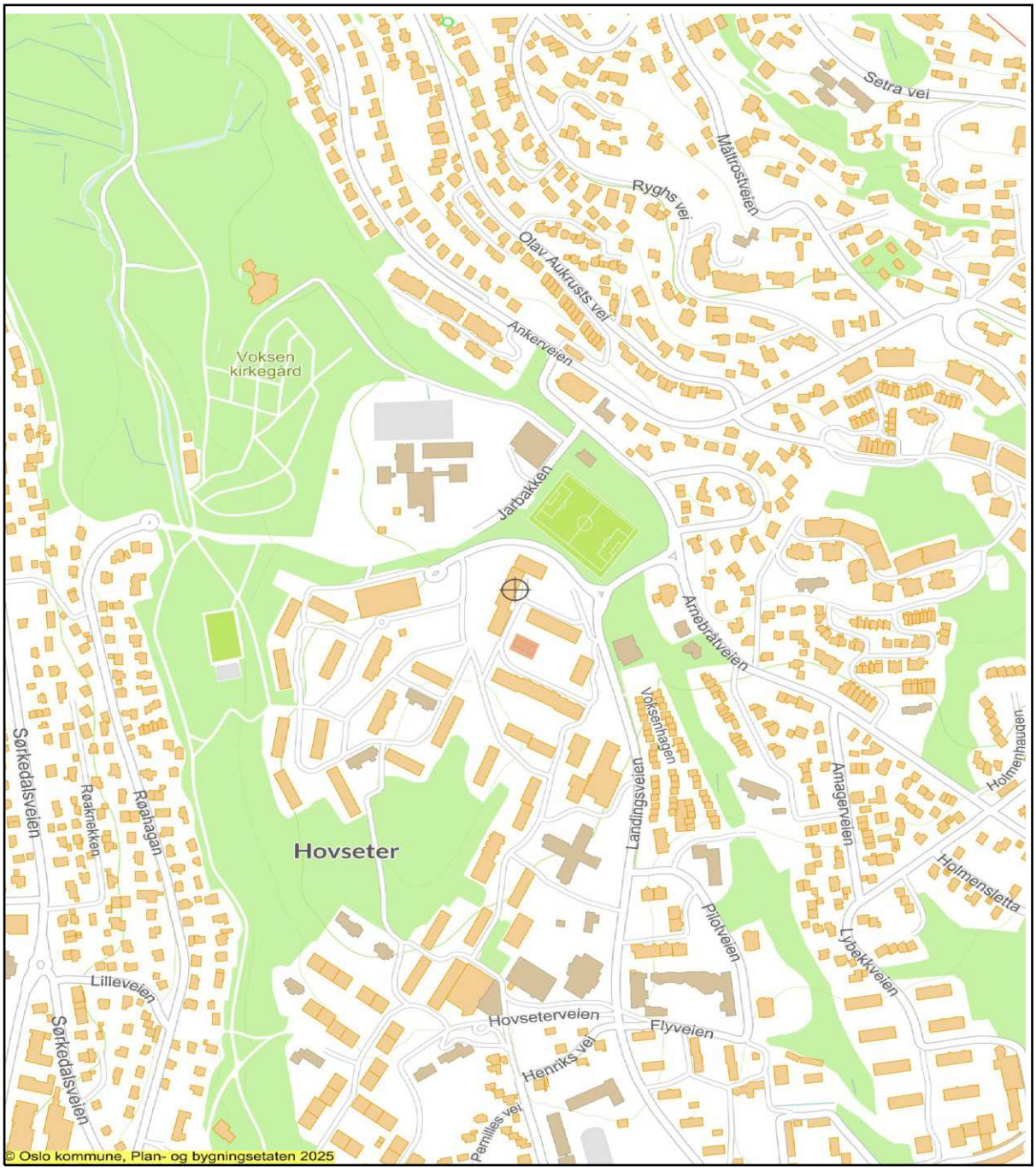
Oversiktskart

Adr.: Landingsveien 26

Gnr bnr : 31 / 319

Bydel : VESTRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Voksen



Dato: 24.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-31/319, Landingsveien 26, 0767 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	16.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	16.02.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.52 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.33 km
Forurenset grunn	16.02.2026	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.02.2026	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	10.2 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	3.1 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	1.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	16.02.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	16.02.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Oslo

S-1616

Reguleringsplan med reg.best. for gnr. 31, bnr. 11 m.fl. og gnr.. 12, bnr. 627 m.fl., Hovseter, samt endret reguleringsplan for Hovseterveien og Landingsveien med nødvendige snuplasser og felles avkjørsel.

Vedtaksdato: 29.01.1970
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197001155
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V160270, V280475

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 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. byggeområder for offentlige bygninger, (barneinstitusjoner).
5. trafikkområder - offentlige gangveier.

§ 3. I det offentlige friområde kan det innpasses anlegg for lek og rekreasjon, herunder anlegg for skole idrett.

§ 4. Byggeområde a kan bebygges med boliger, - med samlet antall golvkvadratmeter inntil 36660 (tilsvarende 470 leiligheter med gjennomsnittsstørrelse på 78 m2).
Bygningene kan oppføres i maks. 8 etasjer.

§ 5. Byggeområde b kan bebygges med:
1. boliger - med samlet antall golvkvadratmeter inntil 47580 (tilsvarende 610 leiligheter med gjennomsnittsstørrelse på 78 m2).
   Bygningene kan oppføres i maks. 14 etasjer.
2. forretninger og serviceanlegg, nødvendig for hele det regulerte området, og
3. offentlige bygninger (en skole, et pleiehjem og to barnehager).

Forretninger og serviceanlegg kan innpasses i bolighusene eller egne bygninger.
Skolen kan bygges i maksimum 3 etasjer.
Pleiehjem kan bygges i 9 etasjer og med maksimalt 13 000 m2.

§ 6. Byggeområde c kan bebygges med boliger, med samlet antall gulvkvadratmeter inntil 42900 (tilsvarende 550 leiligheter med gjennomsnittsstørrelse på 78 m2). Bygningene kan oppføres i maks. 8 etasjer.

§ 7. Byggeområde d kan bebygges med boliger, med samlet antall gulvkvadratmeter inntil 17160 (tilsvarende 220 leiligheter med gjennomsnittsstørrelse på 78 m2). Bygningene kan oppføres i maks. 6 etasjer.

§ 8. Bygningen skal plasseres med bebyggelsesretning som vist på reguleringskartet.

§ 9. Før søknad om byggetillatelse for noen del av bebyggelsen innen et felt kan behandles, må det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for hele feltet.

Bebyggelsesplanen skal foruten bygningen vise lekeplasser for barn og de serviceanlegg som naturlig hører hjemme innen de enkelte områder. Bebyggelsesplanen skal vise biloppstillingsplasser tilsvarende 1,5 plass pr. leilighet, og 1 bilplass pr. 50 m2 forretningsareal i parkeringshus eller på marken.

Felt B skal ha felles garasjeanlegg, dels på bakken, dels i garasjehus, og dels i underjordisk anlegg.

Garasjeanlegget skal også kunne anlegges under den offentlige gangvei gjennom felt b. Det skal vises hvordan en trinnvis utbygging av garasjeanleggene kan skje.

Bebyggelsesplanene skal utformes slik at byggeområdene etter bygningsrådets skjønn får en tiltalende og hensiktsmessig utforming i seg selv, i forhold til de andre byggeområdene og til omgivelsene forøvrig.

Oslo

S-1733

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

Vedtaksdato: 03.01.1972
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201235
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 24
Knytning(er) mot andre planer: V261173, V120779

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

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.

Landingsveien 26

Nabolaget Jarbakken/Hamborg - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k... 476 elever, 23 klasser	7 min 0.7 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 0.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	5 min 2.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orebakken Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Hovseter Linje 2	11 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.2 km

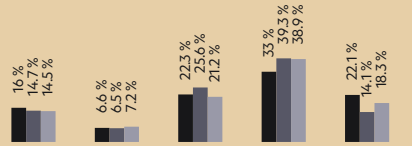
BARNEHAGER

Landingsveien barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Jarbakken barnehage (1-5 år) 107 barn	3 min 0.2 km
Hovseter barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Arnebråtveien	8 min
Rema 1000 Hovseter	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Jarbakken/Hamborg	913	417
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Voksen skole	3 min
Hovseterdalen v/Orebakken	6 min
Hovseter Velvære	5 min
EVO Røa	15 min

«Flerkulturelt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

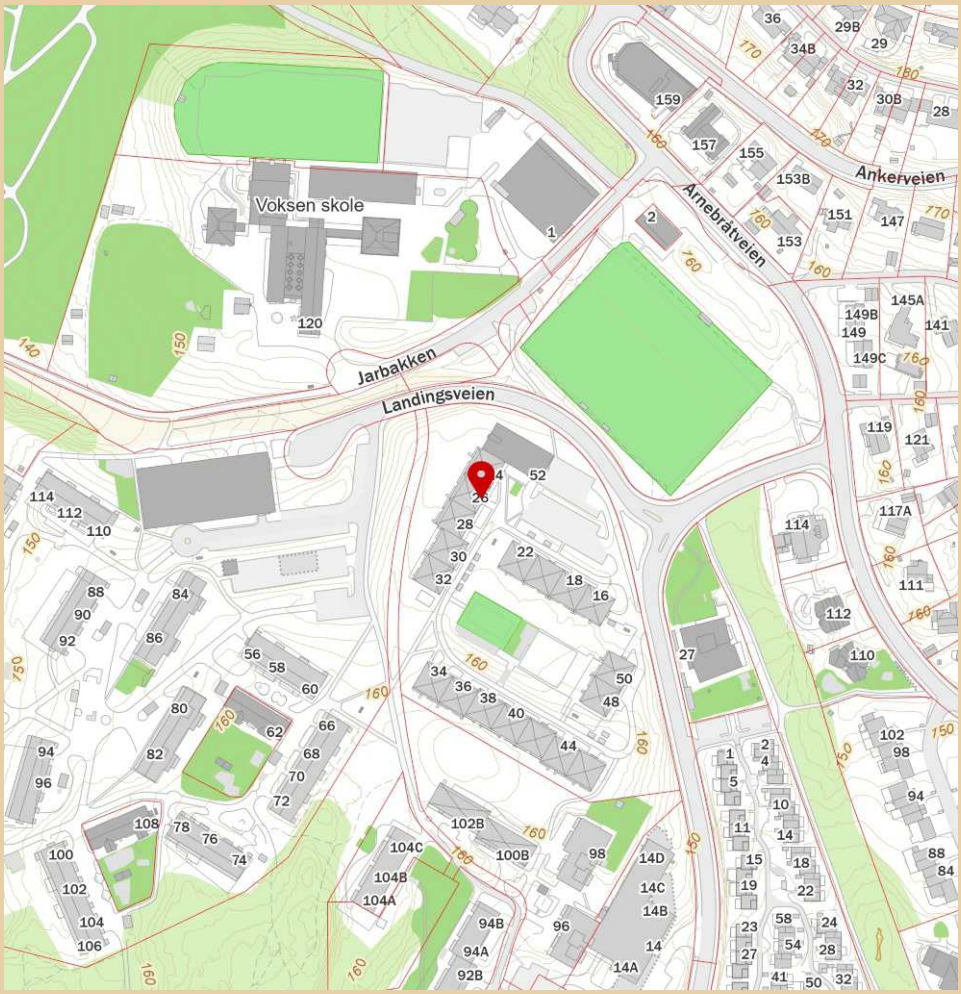
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Landingsveien 26

Nabolaget Jarbakken/Hamborg - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	7 min 0.7 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 0.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	5 min 2.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orebakken Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Hovseter Linje 2	11 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.2 km

BARNEHAGER

Landingsveien barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Jarbakken barnehage (1-5 år) 107 barn	3 min 0.2 km
Hovseter barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Arnebråtveien	8 min
Rema 1000 Hovseter	7 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	16 min
Vitusapotek Røa	16 min
Røa Vinmonopol	17 min

SPORT

Voksen skole	3 min
Hovseterdalen v/Orebakken	6 min
Hovseter Velvære	5 min
EVO Røa	15 min

«Flerkulturelt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

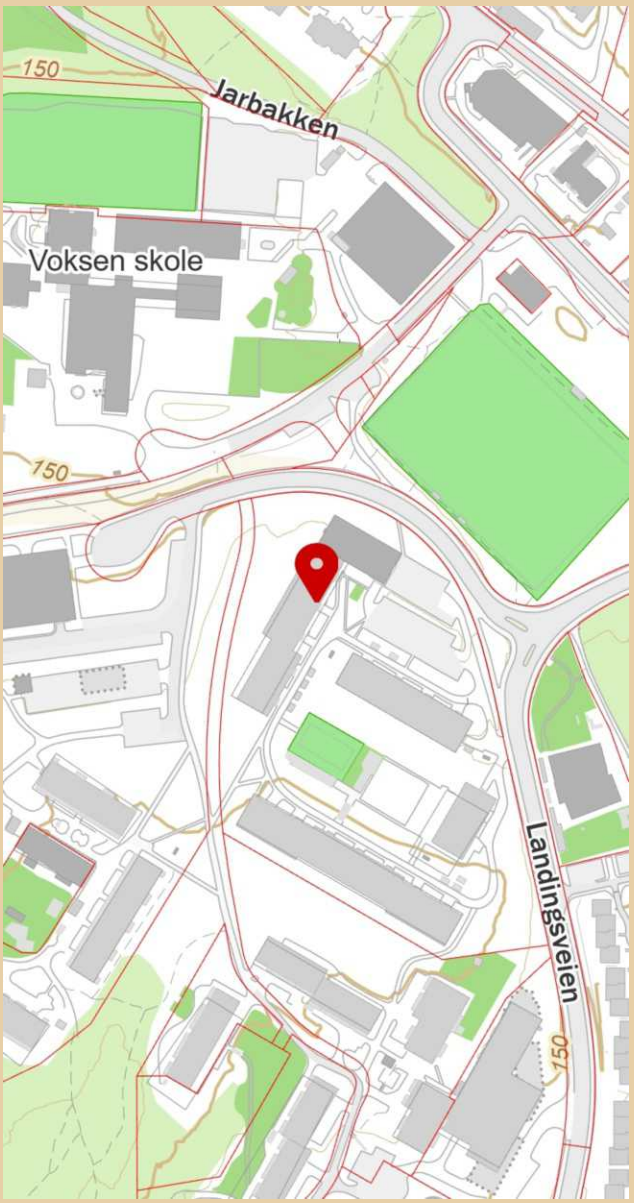
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss



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

Landingsveien 26

Nabolaget Jarbakken/Hamborg - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	7 min 0.7 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 0.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	5 min 2.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orebakken Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Hovseter Linje 2	11 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.2 km

BARNEHAGER

Landingsveien barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Jarbakken barnehage (1-5 år) 107 barn	3 min 0.2 km
Hovseter barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Arnebråtveien	8 min
Rema 1000 Hovseter	7 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	16 min
Vitusapotek Røa	16 min
Røa Vinmonopol	17 min

SPORT

Voksen skole	3 min
Hovseterdalen v/Orebakken	6 min
Hovseter Velvære	5 min
EVO Røa	15 min

«Flerkulturelt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

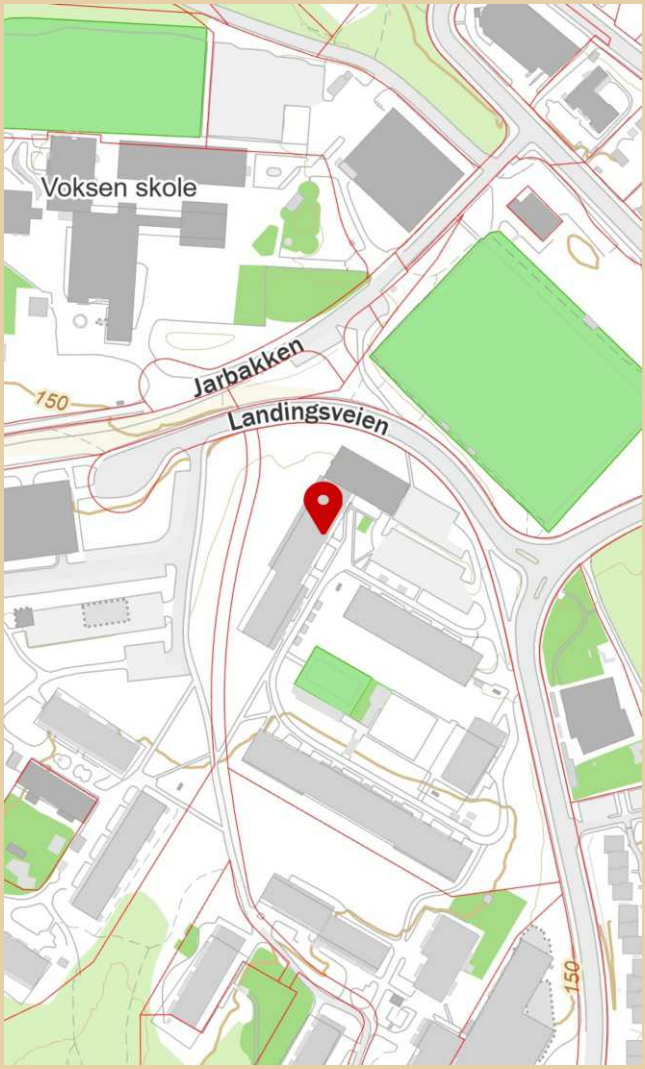
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Landingsveien 26, 0767 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 319, andelsnr. 32 i JARBAKKEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260010

Meglerforetak: PrivatMelgeren Driv

Saksbehandler: Christoffer Brekke-Hammersland

Mobil: 951 85 010

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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