PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

LANDEROKOLLEN 4

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Reguleringskart

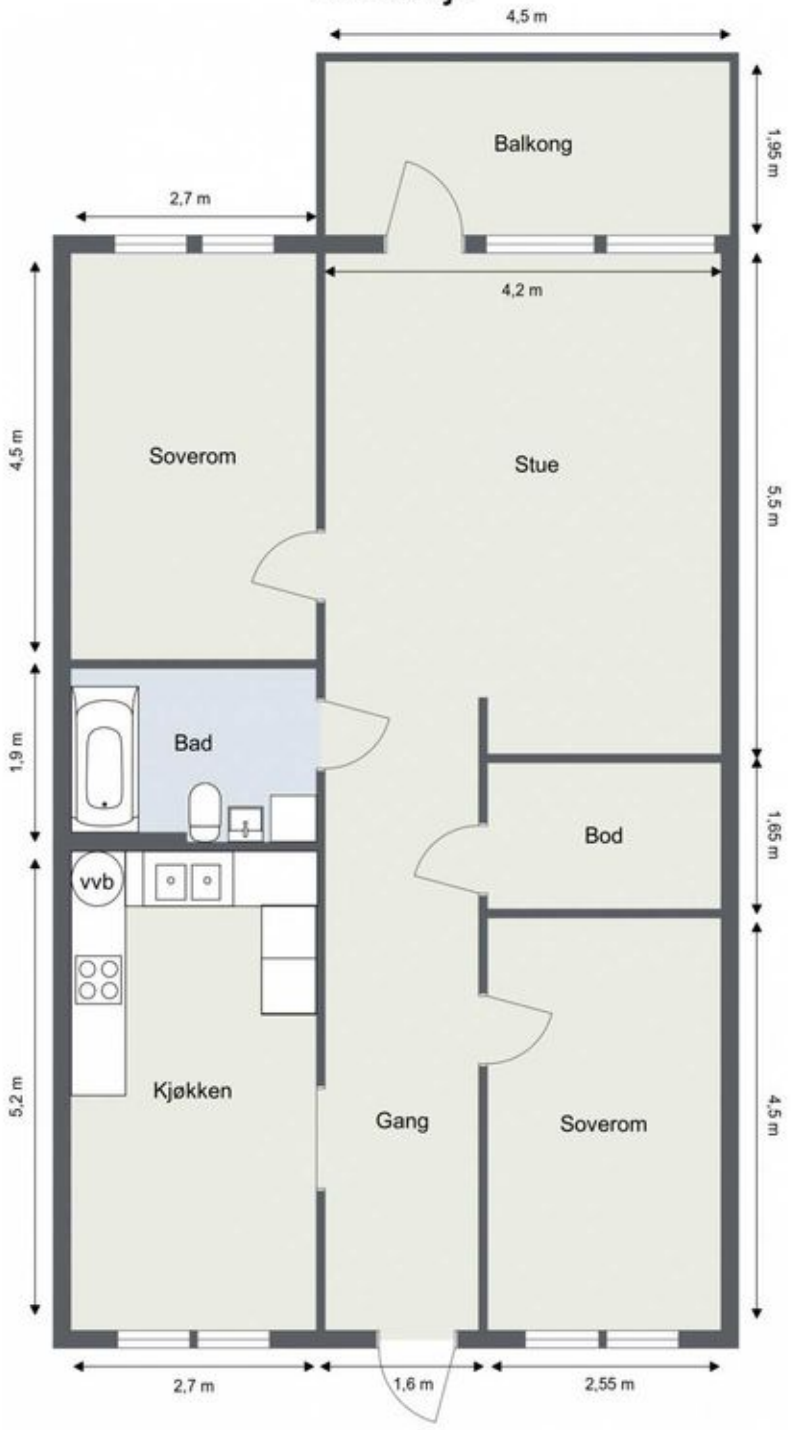
Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Landerokollen 4
2. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 2 etasje.
Landerokollen 4
0672 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 24/02/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:143, Bnr: 19
Hjemmelshaver:	Henriette Moe Winsnes og Joao Fernandes Alves Rodrigues Presa .
Seksjonsnummer:	59
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1995
Tomt:	16.700 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Henriette Moe Winsnes.
Befaringsdato:	21.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Eiet tomt som er pent opparbeidet med gressarealer, naturtomt, trær og diverse beplantning.
Sittegrupper og lekeplass for de minste.
Tilbaketrukket og skjermet beliggenhet.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig over 2 etasjer med kryploft.
Støpt armert betong fundamentert til antatt faste masser og fjell.
Etasjeskillere og grunnmur av betong.
Yttervegger i isolert bindingsverk og murverk. Utvendig kledd med panel.
Balkong og svalgang av trekonstruksjoner.
Saltak konstruksjon av tre, tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.
Det bør påberegnes oppgradering av kjøkken og bad innen rimelig tid.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet. Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Parkering: carport plass merket nr 4 med el billader medfølger.
Lagring: bod i leiligheten og ved carport.
Røykvarslere, brannslukningsapparat og brannslange i benkeskap på kjøkkenet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: fliser på badet. Øvrige overflater av slette, malte plate og betongvegger.
Tak: slette, malte platehimlinger.
Gulv: fliser på badet, linoleums belegg på kjøkkenet og malt betonggulv i boden.
Øvrige overflater av 3- stavs parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I regi av eier:
2023 - ny varmtvannsbereder og oppgradering av sikringsskapet.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgaven.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2 etasje	83			9	79	4
Bod ved carport		5				
SUM BYGNING	83	5		9	79	4
SUM BRA	88					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, kjøkken, bod, stue og 2 stk soverom.

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023. Leiligheten disponerer bod ved felles carport anlegg.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Lagringsloft med tilgang via loftsluke i gangen.
Det er ikke målbart areal på loftet. Gulvarealet er målt til ca 45 m².

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler. Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshavere.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

24/02/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Frittstående servant med 1- greps blandebatteri.
Innredning med to skapdører og overskap med en dør.
Slette og profilerte fronter.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Bad fra byggeår fremstår godt vedlikeholdt uten behov for strakstiltak.
Det må likevel påberegnes oppgradering innen rimelig tid pga alder.
Ikke kontrollert bak vaskemaskin/tørketrommel.
Mindre sprekker i mørtelfuger.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 100 x 200 mm fliser.
Frittstående badekar. Veggmontert 2- greps blandebatteri og dusj.

Merknader: Ikke kontrollert under vaskemaskinen.
Det er målt 14 mm fall på 2200 mm fra terskel til sluk.
Iht Tek 17 og våtromsnormen skal det være min 1:100 fall på hele gulvet.
Ikke kontrollert fullstendig under badekaret pga vanskelig fremkommelighet.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 1995.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.





Plastsluk fra antatt byggeår.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Ukjent membran løsning.
Ingen mansjetter.
Plastsluk har en anbefalt brukstid på 50 år.
Manglende mansjetter og fuging ved rørgjennomføringer.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Det er boret hull og fuktkontrollert, samt ved overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca 1995 og ukjent år.

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

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

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

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

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

Kjøkken fra antatt byggeår.
Benke og overskap med malte, slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Stålvask med skyllekum og avrenningsplate.
Mekanisk ventilator med avtrekk over tak.

Merknader: Innredningen er fra byggeår og bør påberegnes oppgradert.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av formpresset tre med profilerte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 10 mm.
Høyder i leiligheten: gang/stue - 2.31 m - soverom - 2.38 m. bad, kjøkken og bod - 2.40 m.

Merknader: Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.
Overflatene fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt ihht alder.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Horisontalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
3- lag energiglass og datostemplet 1994.
Ytterdør av tre med malte, profilerte fronter.
Sikkerhetslås og kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35. Ukjent alder.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vestvendt balkong på 9 m².
Utkraget trekonstruksjon festet til yttervegg og søyler.
Rekkverk av tre med vertikale panelbord.
Elektrisk markise.

Merknader: Rekkverket er målt til 94 cm.
Ihht TEK 17 skal minimum rekkverkshøyde være 1.0 meter.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.



Synlige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert i benkeskap på kjøkkenet. Se bilde over.

Merknader: Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Stikkledninger av PE-rør og vannrør av kobber, har en anbefalt brukstid på henholdsvis 50 og 30 år.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.



Varmtvannsbereder på ca 110 liter er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Faktura dokumentasjon på installasjon av berederen er fremlagt.

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1995.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Styres fra ventilator på kjøkkenet med avkast av luften over tak.
Friskluftstilførsel via vegg ventiler på soverom og lufteventiler på alle vinduene.

Merknader: Det anbefales etablering av overstrømningsspalte under dør til badet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i 1995 og 2023.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen.
Hovedsikring på 25 ampere og 8 stk kurser

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon datert 17.08.2023, på skifte av innmat i sikringsskapet og montering av stikkontakter.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Ikke tilstrekkelig fall på hovedgulvet iht dagens forskrifter og normer.
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert antatt levetid.
	Sluket har passert over halvparten av antatt levetid.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	Tg 2 vurderes pga gjenstående levetid på innredningen.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og dører har passert over halvparten av antatt levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde ihht dagens forskrifter.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Gjenstående levetid på vann og avløps rør fra byggeår.
	Manglende dokumentasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250045

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Joao Fernandes Alves Rodrigues Presa	Henriette Moe Winsnes

Gateadresse
Landerokollen 4

Poststed	Postnr
OSLO	0672

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 29452429

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: 183250045

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny varmtvannsbereder august 2023

Arbeid utført av: Asbjørn Hagenes Rør og vedlikehold

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: August 2023: Skiftet innmat i sikringskap til automater med jordfeilsbrytere og montert KL.2 vern Montert stikk kontakt i bod. Montert stikk i skap under vask. Direkte koplet V.V.B

Arbeid utført av: Elektriker Gruppen AS

Filer

Samsvarserklæring - Ordre 49527.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref. punkt over

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks som leies av Elaway Norway.

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

Document reference: 183250045

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 183250045

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 forsikringskostnader 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: 183250045

E-Signing validated

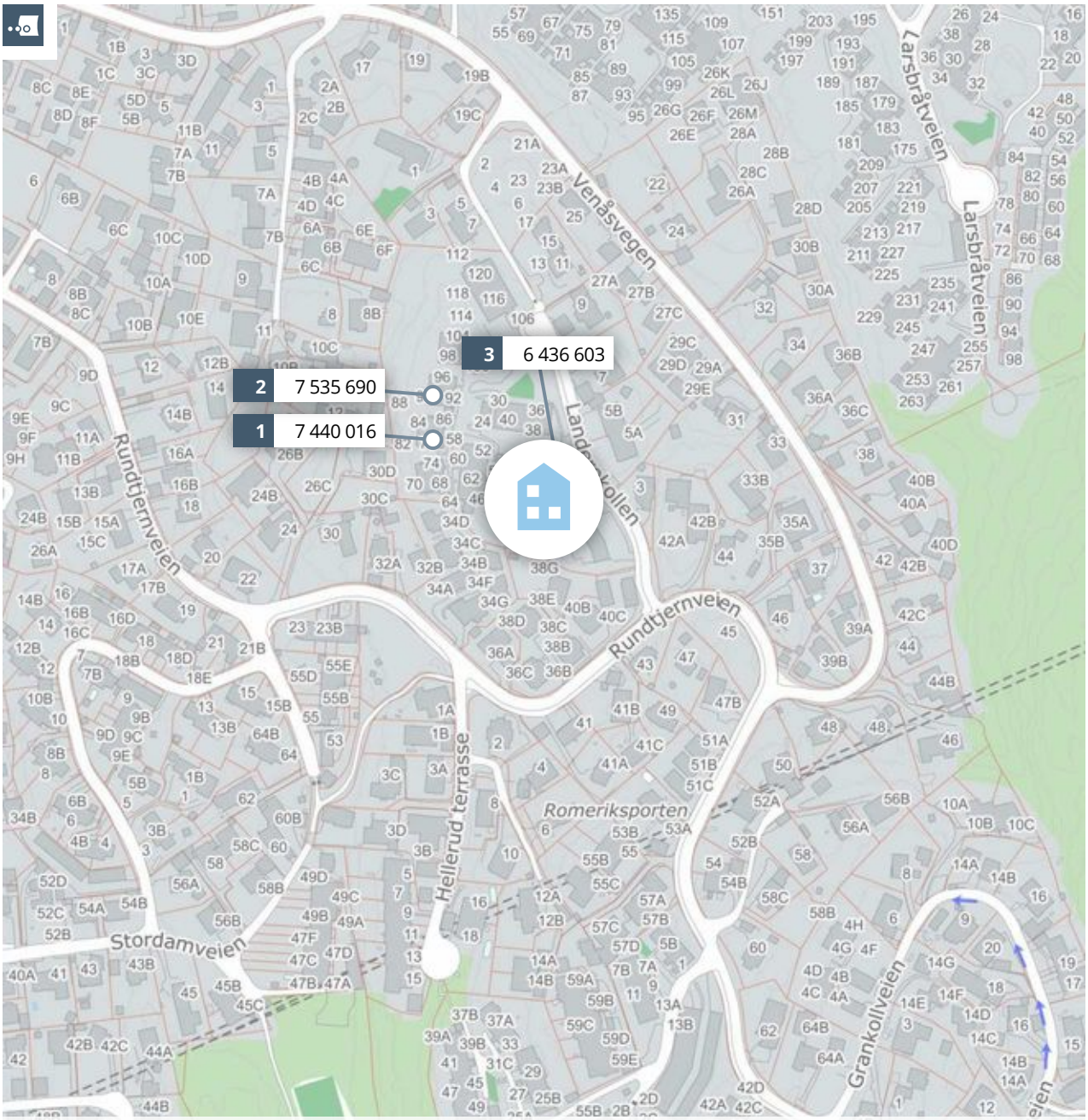
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joao Presa Rodrigues	ab67efc6f6ee3d6e6978722f2c8961a5f7327ed4	23.02.2025 21:35:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henriette Moe Winsnes	4e050f2ba5a595867108d36666e253b2e68ba79f	23.02.2025 21:34:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183250045

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



Meglers verdivurdering
LANDEROKOLLEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 07.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Landerokollen 4, 0672 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 143 BNR 19 FNR 0 SNR 59 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HELLERUD

Verdivurdert til

5 600 000

34 049	5 634 049	67 880
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	3 960
Formue	33 725
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

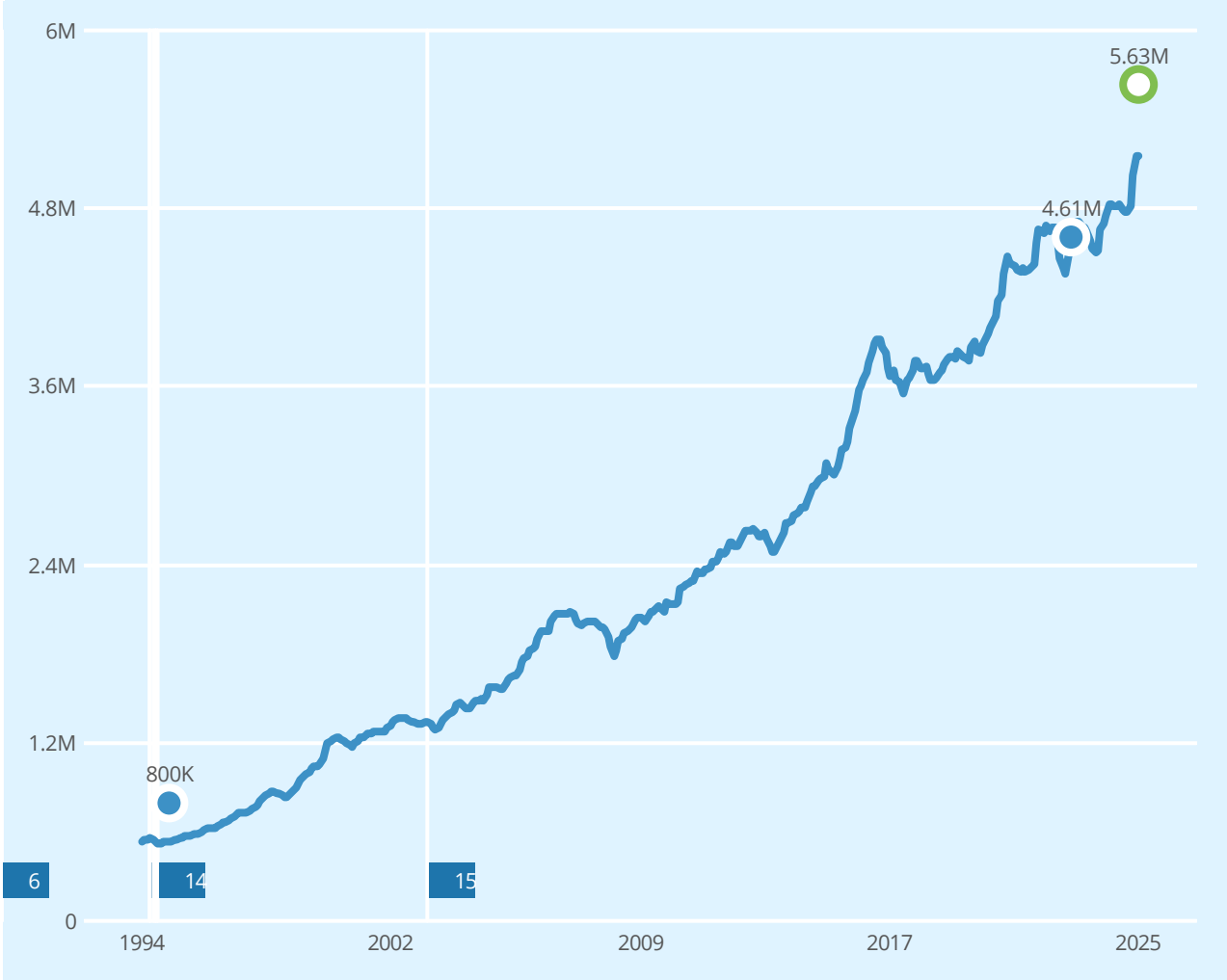
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Landerokollen 80 87 m² 1995	2. etg	3 sov	07.05.2024	7 000 000	**7 400 000**	40 016	7 440 016	**85 517**
2	Landerokollen 90 87 m² 1995	2. etg	3 sov	04.03.2025	7 000 000	**7 500 000**	35 690	7 535 690	**86 617**
3	Landerokollen 12 85 m² 1995	1. etg	3 sov	10.02.2025	6 490 000	**6 400 000**	36 603	6 436 603	**75 725**

Lys og pen 3-roms på 83m² i naturskjønne omgivelser. Solrik balkong, carport m/lader og mye lagringsplass.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Blokk
+8 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.02.2023	20.02.2023	16.03.2023	3 990 000	4 550 000	57 734	4 607 734
06.03.1995		06.03.1995	-	800 000	-	800 000

Leiligheter til salgs i HELLERUD grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i HELLERUD grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

6 037 000 Prisantydning i snitt

6 030 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

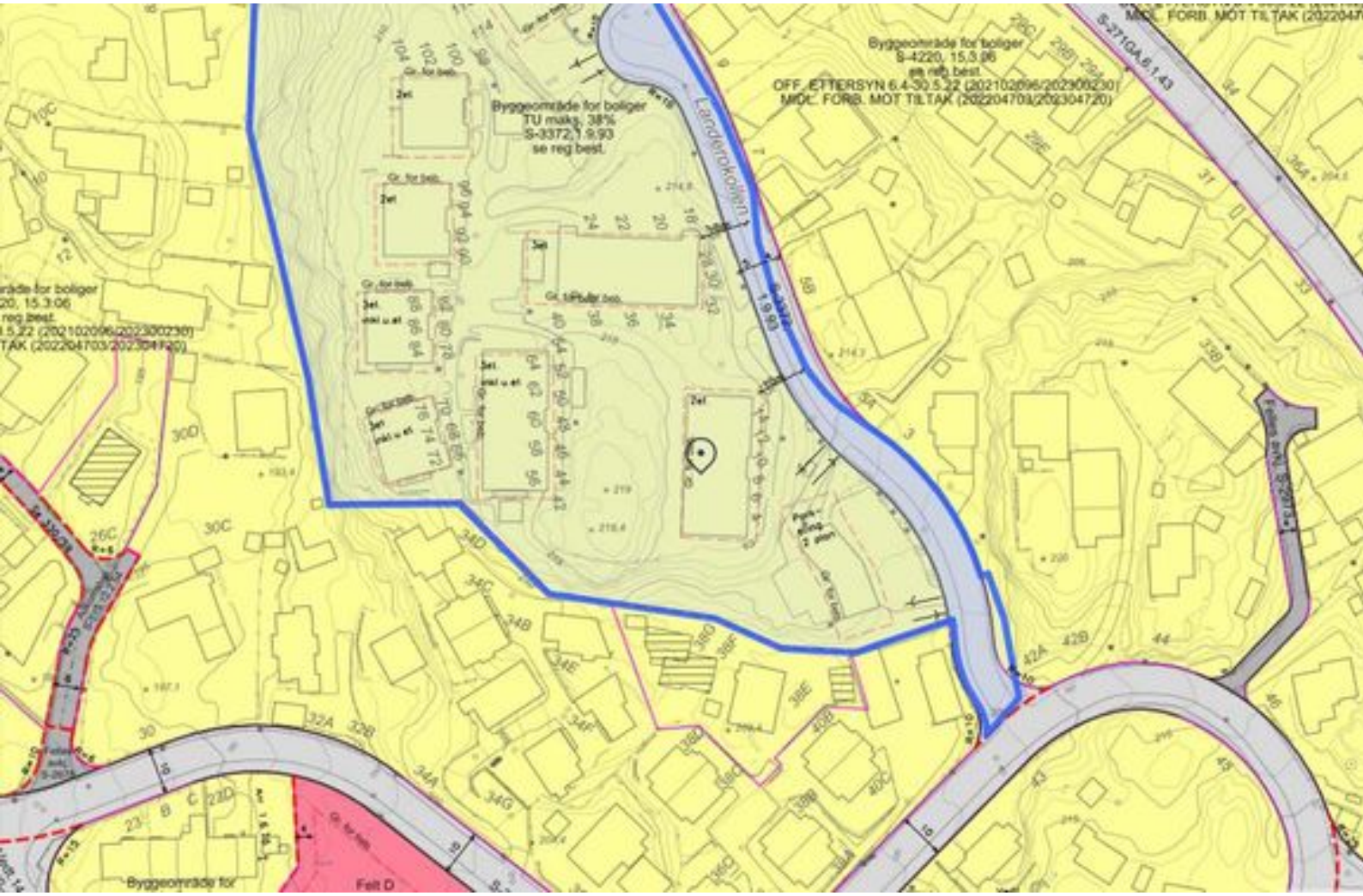
for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

75 497 HELLERUD grunnkrets i snitt siste 9 mnd

68 274 Alna bydel i snitt siste 9 mnd

67 880 Landerokollen 4 Totalpris 5 634 049


Byggeområde for boliger
TU maks. 38%
S-3372, 1.9.93
se reg best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230523)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220403/20230420)
Landeveiskollen
Byggeområde for
Felt D

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Karoline Hjelmerud
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: karoline.hjelmerud@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250045 . Vår ref.: 6592-1-59 Dato: 20.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Landerokollen Boligsameie
Organisasjonsnr:	976184874
Seksjonseier:	Winsnes, Henriette Moe
Medeier:	Presa Fernandes Alves Rodrigues, Joao
Leilighetsnummer:	59
Adresse:	Landerokollen 4, 0672 OSLO
Seksjonsnummer:	59
Gnr.	143
Bnr.	19

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88691242.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har lån i Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet er et annuitetslån med 12 terminer per år og innfrielsesdato 01.08.2030.
Det følger enten bruksrett til parkeringsplass i garasje, i carport eller merket plass ute med leiligheten (månedlig leie er inkl. i fellesutgiftene). Jfr. husordensreglene, pkt. 4. er det 24 plasser i garasje under blokk, 8 Carportplasser, 37 biloppstillingsplasser og gjesteparkeringsplasser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987192987
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	2 082 327,00
Innfrielsesdato:	01.08.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 3 960,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	3 960,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	171,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 815,-
Annen formue:	33 725,-
Gjeld:	35 322,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987192987
Restsaldo:	34 049,08
Kapitalkostnader:	595,65

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 34 049,08,-, 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 Knut Thorseth pr. e-post: knut.thorseth@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anna Clara Landvall, e-post: landerokollenbs@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: landerokollenbs@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6592

Landerokollen Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Landerokollen Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

11. april 2024 kl. 18:00, Kringsjå Kulturhus (Hellerud vel) .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Kan du ikke delta?

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Se vedlagt fullmakt helt nederst i innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styrets årsberetning for 2023
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Utfasing av deler av fellesanlegget for elbillading / gjesteparkering
9. Oppgradering av blomsterbed / skråning nedenfor nr. 5 og 6
10. Utjevning av inngangssti foran nr. 12 og 14
11. Utredning av snøybrøyting og søppelhåndtering
12. Økning av felleskostnader fra 1. juli 2024
13. Valg av styremedlem
14. Valg av varamedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i Landerokollen Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anna Clara Landvall er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Styrets årsberetning for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tillitsvalgte

Styret i Landerokollen boligsameie ble valgt i årsmøtet 12.06.2023 og har følgende sammensetning:

- Clara Landvall - Styreleder - til 2025
- Kurt A. Olsen - Styremedlem - til 2025
- Rune Vestmo - Styremedlem - til 2024
- Snorre Linnerud - Varamedlem - til 2024
- Eirik Elvevold - Varamedlem - til 2024

Likestilling

Sameiets styre f.o.m 1.1.2023 består av en kvinne og to menn. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen ble utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS til 30.6.2023. Fra og med 1.7.2023 blir forretningsførselen ivaretatt av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Knut Eggen Torseth. Styreleder har jevnlig i kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er BDO AS.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Landerokollen 2 -120 (partall) i Oslo kommune med gnr. 143, bnr. 19. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Eierskifter

Det har vært et antall overdragelser av leiligheter i 2023. Styret ønsker de nye andelshaverne velkommen!

Møtevirksomhet

Styret har gjennomført årsmøte samt et ekstraordinært årsmøte.

Styret har i perioden avholdt styremøter en gang pr. måned.

Styret har i tillegg gjennomført befaringer i sameiet ved behov.

Saker

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

Dugnad ble gjennomført på våren og høsten. Det ble foretatt beskjæring, beplanting, andre arbeider med fellesområdene o.l. Det var godt oppmøte ved begge anledninger. I forbindelse med høstdugnaden ble det arranger en liten sosial sammenkomst for beboerne, noe som syntes å være populært.

Firma TRJ trefelling AS ble engasjert til å beskjære trærne i boligsameiet.

Firma Nordisk Fjellsikring AS ble engasjert til kontroll og sikring av fjellskrenten på sameiets eiendom som grenser mot eiendommene nedenfor. Kontrollen av hele skrenten gjorde at styret valgte å bestille en ekstra runde med sikring.

Det ble inngått kontrakt med firma Elaway AS om etablering av elbillading i sameiet. Gravearbeidene og reasfaltering ble gjennomført i oktober/november. Planen var at anlegget skulle ferdigstilles i løpet av året, men saksbehandlingen tok lengre tid enn forventet slik at anlegget første blir satt i drift i januar 2024.

Karlsen Vaktmestertjenester AS valgte å si opp avtalen om maskinell snøbrøyting og strøing i sameiet. Firmaet leverer nå kun vaktmestertjenester og snørydding med mindre maskin av gangveier samt strøing av disse.

Styret inngikk brøyteavtale med Vaktmesterkompaniet AS om maskinell snørydding av veier og parkeringsområdene i sameiet. Kontrakten omfatter også strøing og feiing på våren.

Ladestasjonene ved gjesteparkeringen har vært ustabile. Styret har ved flere anledninger måtte resette laderne etter at de har falt ut.

Styret har vært engasjert ifm. vannskader, reparasjoner, snørydding, etterfylling av strøsand osv.

Styret tok i bruk nytt dataverktøy utviklet av OBOS AS til innkalling, sakslister og referater i forbindelse med styrearbeidet. Verktøyet har vist seg å fungere svært godt.

Dataverktøyet inneholder også delsystemet Vibbo som vil være fremtidens system for kommunikasjon mellom beboere og styret. Nåværende epostadresse landerokollen@outlook.com vil bli faset ut.

I perioden er det utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer:

Styre- og møtehonoraret er Kr 120.000, - for 2023. I tillegg kommer arbeidsgiveravgift på kr 16.920, - Det er ikke utbetalt andre godtgjørelser for styrets medlemmer.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet har for tiden ingen ansatte.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et resultat på kr. 768513.- Det vises ellers til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets stilling.

Forslag til vedtak

Styrets årsberetning for 2023 tas til orientering av beboerne.

Sak 6

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. Beretning og årsregnskap.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke den totale godtgjørelsen (styrehonorar) for 2024 til 130.000 kroner som en justering for inflasjon.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130.000.

Sak 8

Utfasing av deler av fellesanlegget for elbillading / gjesteparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Et antall beboere har valgt å anskaffe egen elbillader via anlegget som ble levert av firma Elaway og satt i drift i januar 2024.

Dette har medført at færre benytter fellesanlegget på gjesteparkeringen. Det er i dag totalt 6 ladepunkter fordelt på 3 ladestolper. Laderne på 2 av ladestolpene faller ofte ut av drift. Dette medfører at enten så må elektriker påkalles for reparasjon, mens det i andre tilfeller er mulig for en fra styret å aktivere laderen igjen.

Hvis det er behov for assistanse fra elektriker til reparasjon, så må Landerokollen Boligsameie bekoste dette.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende:

1) Laderne på to ladestolper koples ut. Dette frigir fire ekstra gjesteparkeringsplasser.

2) Vi beholder én ladestolpe med to ladere.

3) Vi inngår avtale med firmaet Elaway om drift av gjenværende to ladere (en ladestolpe).

4) Beboere som ønsker å benytte de to gjenværende laderne må tegne abonnement hos Elaway pålydende kr 59,- pr. måned.

5) Hver abonnent betaler også kr 230,- pr. måned til sameiet. Dette skal dekke eventuelle kostnader for reparasjoner, skader på ladeboksene, utskifting av ladeboksen osv.

Forslag til vedtak

Laderne på to ladestolper koples ut for å frigi fire ekstra gjesteparkeringsplasser. Sameiet beholder én ladestolpe med to ladere, og inngår avtale med Elaway om drift av denne. Beboere som ønsker å benytte gjenværende ladere må tegne abonnement hos Elaway pålydende kr 59,- pr. måned. Hver abonnent betaler også kr 230,- pr. måned til sameiet, for å dekke kostnader for reparasjoner, skader på ladeboksene, utskifting av ladeboksen osv.

Sak 9

Oppgradering av blomsterbed / skråning nedenfor nr. 5 og 6

Forslag fremmet av:
Hilde Sanne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboer Hilde Sanne foreslår at sameiet bekoster en oppgradering av blomsterbeddet i skråningen på rundt 35-40 kvadratmeter utenfor nr. 5 og 6. Konkret foreslås det innkjøp av grønne planter (4-5 stk.), jord, duk og bark i forbindelse med innkjøp til vårens dugnad.

Bakgrunnen for forslaget er at denne skråningen ikke vært beplantet eller vedlikeholdt i sameiets regi, selv om styret har ønsket å få det hyggeligere i sameiet med blomster og planter om sommeren.

For 4-5 år siden ble skråningen beplantet på privat initiativ, men det har i ettertid blitt gravd i bedet fordi avrenning/vann fra takrenner skulle føres vekk fra huset, noe som førte til at mye jord ble borte.

Forslagsstiller Sanne sier hun selv er med på å gjennomføre utbedringen under dugnaden.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til forslaget.

Forslag til vedtak
Sameiet bekoster en oppgradering av blomsterbeddet i skråningen utenfor bygg 5 og 6 ved å kjøpe inn grønne planter (4-5 stk.), jord, duk og bark i forbindelse med vårens dugnad.

Sak 10

Utjevning av inngangssti foran nr. 12 og 14

Forslag fremmet av:
Henning Knutsen-Øy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboer Henning Knutsen-Øy foreslår at inngangsstien til trappen foran nr. 12 og 14 utbedres til jevn gangvei.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til mindre tiltak som kan gjennomføres på vårens dugnad, men har foreløpig konkludert med at saken ikke rettferdiggjør en større bruk av ressurser på feks. asfaltering.

Forslag til vedtak

Sameiet vil i forbindelse med vårens dugnad forsøke å identifisere en rimelig løsning som vil bidra til å utjevning av inngangsstien foran nr. 12 og 14.

Sak 11

Utredning av snøybrøyting og søppelhåndtering

Forslag fremmet av:
Tone og Terje Norstrøm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboere Tone og Terje Norstrøm har foreslått at styret utreder bedre søppelhåndtering, og bedre håndtering av snørydding og strøing av grus.

Styrets innstilling

Styret har allerede planlagt tiltak for å optimalisere snørydding før neste sesong, blant annet ny befaring av sameiets område med Vaktmesterkompaniet. Styret har også utredet mulige tiltak rundt søppelhåndtering tidligere. Styret vil informere om dette arbeidet under årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret vil utrede mulighetene for å forbedre snøryddingen før neste vintersesong.

Sak 12

Økning av felleskostnader fra 1. juli 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den planlagte økningen av felleskostnader på 5 prosent vil tre i kraft fra 1. juli 2024.

Økningen ble behandlet på ekstraordinært årsmøte i 2023 i forbindelse med investering i nye elbilladere, men ble utsatt som følge av forsinkelser i infrastruktur-prosjektet, slik at beboerne ikke skulle betale økte kostnader før prosjektet var ferdig.

Den høye inflasjonen de siste årene bidrar også til at en økning av felleskostnadene er nødvendig.

Forslag til vedtak

Felleskostnadene vil øke med fem prosent - 5 % - fra 1. juli 2024.

Sak 13

Valg av styremedlem

Innstilling

Styret innstiller på at Rune Vestmo fortsetter som styremedlem en ny periode på to år.

Roller og kandidater

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

- Rune Vestmo

Sak 14

Valg av varamedlemmer

Innstilling

Styret innstiller på at Eirik Elvevold fortsetter som varamedlem en ny periode på ett år.

Roller og kandidater

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

- Eirik Elvevold

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anna Clara Landvall	Landerokollen 16
Styremedlem	Kurt Olsen	Landrokollen 56
Styremedlem	Rune Vestmo	Landerokollen 74
		Landerokollen 28
Varamedlem	Eirik Billingsø Elvevold	

Valgkomiteen

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

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

Generelle opplysninger om Landerokollen Boligsameie
Sameiet består av 60 seksjoner.
Landerokollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976184874, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
143 19

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

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

Transaksjon 09222115557513379349 Signert ACL, RV, KO

LANDEROKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 184 874, KUNDENR. 6592

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2,846,220	2,635,464	2,829,258	2,838,000
Garasjer		0	111,216	0	0
Andre inntekter	3	2,559	0	54,000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2,848,779**	**2,746,680**	**2,883,258**	**2,838,000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16,920	-16,920	-18,000	-18,000
Styrehonorar	5	-120,000	-120,000	-120,000	-130,000
Revisjonshonorar	6	-19,404	-10,044	-11,000	-11,000
Forretningsførerhonorar		-84,771	-78,845	0	-95,000
Konsulenthonorar	7	-11,900	-13,836	-84,000	-25,000
Drift og vedlikehold	8	-263,161	-271,463	-515,000	-400,000
Forsikringer		-233,862	-215,504	-250,000	-250,000
Kommunale avgifter	9	-548,365	-459,799	-521,000	-636,000
Energi/fyring	10	-113,186	-103,330	-115,000	-115,000
TV-anlegg/bredbånd		-313,302	-264,132	-41,000	-361,000
Andre driftskostnader	11	-254,447	-237,500	-602,000	-312,000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1,979,318**	**-1,791,373**	**-2,277,000**	**-2,353,000**
DRIFTSRESULTAT		**869,461**	**955,307**	**606,258**	**539,000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	53,070	44,229	1,000	1,000
Finanskostnader	13	-165,671	-119,039	-123,000	-123,000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-112,601**	**-74,810**	**-122,000**	**-122,000**
ÅRSRESULTAT		**756,860**	**880,497**	**484,258**	**417,000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		756,860	880,497		

LANDEROKOLLEN BOLIGSAMEIE

Transaksjon 09222115557513379349 Signert ACL, RV, KO

ORG.NR. 976 184 874, KUNDENR. 6592

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		209	23,566
Forskuddsbetalte kostnader		425,976	403,207
Andre kortsiktige fordringer	14	14,400	0
Driftskonto OBOS-banken		2,011,461	1,532,602
Skattetrekkskonto OBOS-banken		42,363	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2,494,409**	**1,959,375**
SUM EIENDELER		**2,494,409**	**1,959,375**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-343,020	-1,099,880
SUM EGENKAPITAL		**-343,020**	**-1,099,880**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2,455,655	2,745,225
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2,455,655**	**2,745,225**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22,900	24,344
Leverandørgjeld		284,470	261,671
Skyldige offentlige avgifter	17	59,283	0
Påløpte renter		15,121	12,823
Annen kortsiktig gjeld		0	15,191
SUM KORTSIKTIG GJELD		**381,774**	**314,029**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2,494,409**	**1,959,375**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Landerokollen Boligsameie

Transaksjon 09222115557513379349 Signert ACL, RV, KO

Anna Clara Landvall Rune Vestmo Snorre K. Linnerud

Kurt Olsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	2,846,220
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2,846,220**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert kostnad	2,559
SUM ANDRE INNTEKTER	**2,559**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16,920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16,920**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

Transaksjon 09222115557513379349 Signert ACL, RV, KO

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for avsluttning 2023 for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 404.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-11,900
SUM KONSULENTHONORAR	**-11,900**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Gjerden Fjellsikring AS	-75,556
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-75,556**
Drift/vedlikehold bygninger	-6,313
Drift/vedlikehold elektro	-6,498
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-163,181
Egenandel forsikring	-6,000
Kostnader dugnader	-5,613
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-263,161**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-343,734
Renovasjonsavgift	-204,631
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-548,365**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-99,456
Andre fyringskostnader	-13,730
SUM ENERGI / FYRING	**-113,186**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14,763
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14,705
Vaktmestertjenester	-142,644

Transaksjon 09222115557513379349 Signert ACL, RV, KO

Snørydding	-64,125
Andre fremmede tjenester	-884
Andre kostnader tillitsvalgte	-4,000
Andre kontorkostnader	-3,058
Bank- og kortgebyr	-10,267
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-254,447**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	23,636
Renter av driftskonto i OBOS-banken	6,861
Renter bank	22,581
Andre renteinntekter	-8
SUM FINANSINNTEKTER	**53,070**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-165,069
Renter på leverandørgjeld	-602
SUM FINANSKOSTNADER	**-165,671**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbil lading 2023 fakturert i 2024	14,400
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14,400**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 16

Transaksjon 09222115557513379349 Signert ACL, RV, KO

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,25 %. Løper til 2030.

Opprinnelig 2020	-3,350,876	
Nedbetalt tidligere	605,651	
Nedbetalt i år	289,570	
		-2,455,655
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2,455,655**

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-42,363
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16,920
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-59,283**

Transaksjon 09222115557513379349 Signert ACL, RV, KO

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 88691242. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Transaksjon 09222115557513379349 Signert ACL, RV, KO

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LANDEROKOLLEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANDEROKOLLEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1562C-JDDPX-80J24-3EP0B-VXNBC-SBEN3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 Side 1 av 25 Beretning og årsregnskap.pdf

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets 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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1562C-JDDPX-80J24-3EP0B-VXNBC-SBEN3

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-21 19:53:06 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1562C-JDDPX-80J24-3EP0B-VXNBC-SBEN3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24
Selskapsnummer: 6592 **Selskapsnavn:** Landerokollen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Landerokollen Boligsameie

Organisasjonsnummer: 976184874
Møtet ble avholdt 11. april kl. 18:00, Kringsjå Kulturhus (Hellerud vel) .

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
> Anna Clara Landvall er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Knut Thorseth foreslått. Som protokollvitner ble Snorre Kjærgaard Linnerud
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Styrets årsberetning for 2023

Tillitsvalgte

Styret i Landerokollen boligsameie ble valgt i årsmøtet 12.06.2023 og har følgende sammensetning:

- Clara Landvall - Styreleder - til 2025
- Kurt A. Olsen - Styremedlem - til 2025
- Rune Vestmo - Styremedlem - til 2024
- Snorre Linnerud - Varamedlem - til 2024
- Eirik Elvevold - Varamedlem - til 2024

Likestilling

Sameiets styre f.o.m 1.1.2023 består av en kvinne og to menn. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen ble utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS til 30.6.2023. Fra og med 1.7.2023 blir forretningsførselen ivaretatt av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Knut Eggen Torseth. Styreleder har jevnlig i kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er BDO AS.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Landerokollen 2 -120 (partall) i Oslo kommune med gnr. 143, bnr. 19. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Eierskifter

Det har vært et antall overdragelser av leiligheter i 2023. Styret ønsker de nye andelshaverne velkommen!

Møtevirksomhet

Styret har gjennomført årsmøte samt et ekstraordinært årsmøte.

Styret har i perioden avholdt styremøter en gang pr. måned.

Styret har i tillegg gjennomført befaringer i sameiet ved behov.

Saker

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

Dugnad ble gjennomført på våren og høsten. Det ble foretatt beskjæring, beplanting, andre arbeider med fellesområdene o.l. Det var godt oppmøte ved begge anledninger. I forbindelse med høstdugnaden ble det arranger en liten sosial sammenkomst for beboerne, noe som syntes å være populært.

Firma TRJ trefelling AS ble engasjert til å beskjære trærne i boligsameiet.

Firma Nordisk Fjellsikring AS ble engasjert til kontroll og sikring av fjellskrenten på sameiets eiendom som grenser mot eiendommene nedenfor. Kontrollen av hele skrenten gjorde at styret valgte å bestille en ekstra runde med sikring.

Det ble inngått kontrakt med firma Elaway AS om etablering av elbillading i sameiet. Gravearbeidene og reasfaltering ble gjennomført i oktober/november. Planen var at anlegget skulle ferdigstilles i løpet av året, men saksbehandlingen tok lengre tid enn forventet slik at anlegget første blir satt i drift i januar 2024.

Karlsen Vaktmestertjenester AS valgte å si opp avtalen om maskinell snøbrøyting og strøing i sameiet. Firmaet leverer nå kun vaktmestertjenester og snørydding med mindre maskin av gangveier samt strøing av disse.

Styret inngikk brøyteavtale med Vaktmesterkompaniet AS om maskinell snørydding av veier og parkeringsområdene i sameiet. Kontrakten omfatter også strøing og feiing på våren.

Ladestasjonene ved gjesteparkeringen har vært ustabile. Styret har ved flere anledninger måtte resette laderne etter at de har falt ut.

Styret har vært engasjert ifm. vannskader, reparasjoner, snørydding, etterfylling av strøsand osv.

Styret tok i bruk nytt dataverktøy utviklet av OBOS AS til innkalling, sakslister og referater i forbindelse med styrearbeidet. Verktøyet har vist seg å fungere svært godt.

Dataverktøyet inneholder også delsystemet Vibbo som vil være fremtidens system for kommunikasjon mellom beboere og styret. Nåværende epostadresse landerokollen@outlook.com vil bli faset ut.

I perioden er det utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer:

Styre- og møtehonoraret er Kr 120.000, - for 2023. I tillegg kommer arbeidsgiveravgift på kr 16.920, - Det er ikke utbetalt andre godtgjørelser for styrets medlemmer.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet har for tiden ingen ansatte.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et resultat på kr. 768513.- Det vises ellers til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets stilling.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets årsberetning for 2023 tas til orientering av beboerne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

Styrets innstilling
Styret foreslår å øke den totale godtgjørelsen (styrehonorar) for 2024 til 130.000 kroner som en justering for inflasjon.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 130.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Utfasing av deler av fellesanlegget for elbillading / gjesteparkering

Et antall beboere har valgt å anskaffe egen elbillader via anlegget som ble levert av firma Elaway og satt i drift i januar 2024.

Dette har medført at færre benytter fellesanlegget på gjesteparkeringen. Det er i dag totalt 6 ladepunkter fordelt på 3 ladestolper. Laderne på 2 av ladestolpene faller ofte ut av drift. Dette medfører at enten så må elektriker påkalles for reparasjon, mens det i andre tilfeller er mulig for en fra styret å aktivere laderen igjen.

Hvis det er behov for assistanse fra elektriker til reparasjon, så må Landerokollen Boligsameie bekoste dette.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende:

1) Laderne på to ladestolper koples ut. Dette frigir fire ekstra gjesteparkeringsplasser.

2) Vi beholder én ladestolpe med to ladere.

3) Vi inngår avtale med firmaet Elaway om drift av gjenværende to ladere (en ladestolpe).

4) Beboere som ønsker å benytte de to gjenværende laderne må tegne abonnement hos Elaway pålydende kr 59,- pr. måned.

5) Hver abonnent betaler også kr 230,- pr. måned til sameiet. Dette skal dekke eventuelle kostnader for reparasjoner, skader på ladeboksene, utskifting av ladeboksen osv.

> **Forslag til vedtak:**
> Laderne på to ladestolper koples ut for å frigi fire ekstra gjesteparkeringsplasser. Sameiet beholder én ladestolpe med to ladere, og inngår avtale med Elaway om drift av denne. Beboere som ønsker å benytte gjenværende ladere må tegne abonnement hos Elaway pålydende kr 59,- pr. måned. Hver abonnent betaler også kr 230,- pr. måned til sameiet, for å dekke kostnader for reparasjoner, skader på ladeboksene, utskifting av ladeboksen osv.

✓ Vedtatt.

9. Oppgradering av blomsterbed / skråning nedenfor nr. 5 og 6

Fremmet av: Hilde Sanne

Beboer Hilde Sanne foreslår at sameiet bekoster en oppgradering av blomsterbeddet i skråningen på rundt 35-40 kvadratmeter utenfor nr. 5 og 6. Konkret foreslås det innkjøp av grønne planter (4-5 stk.), jord, duk og bark i forbindelse med innkjøp til vårens dugnad.

Bakgrunnen for forslaget er at denne skråningen ikke vært beplantet eller vedlikeholdt i sameiets regi, selv om styret har ønsket å få det hyggeligere i sameiet med blomster og planter om sommeren.

For 4-5 år siden ble skråningen beplantet på privat initiativ, men det har i ettertid blitt gravd i bedet fordi avrenning/vann fra takrenner skulle føres vekk fra huset, noe som førte til at mye jord ble borte.

Forslagsstiller Sanne sier hun selv er med på å gjennomføre utbedringen under dugnaden.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til forslaget.

Forslag til vedtak:
Sameiet bekoster en oppgradering av blomsterbeddet i skråningen utenfor bygg 5 og 6 ved å kjøpe inn grønne planter (4-5 stk.), jord, duk og bark i forbindelse med vårens dugnad.

✓ Vedtatt.

10. Utjevning av inngangssti foran nr. 12 og 14

Fremmet av: Henning Knutsen-Øy

Beboer Henning Knutsen-Øy foreslår at inngangsstien til trappen foran nr. 12 og 14 utbedres til jevn gangvei.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til mindre tiltak som kan gjennomføres på vårens dugnad, men har foreløpig konkludert med at saken ikke rettferdiggjør en større bruk av ressurser på feks. asfaltering.

Forslag til vedtak:
Sameiet vil i forbindelse med vårens dugnad forsøke å identifisere en rimelig løsning som vil bidra til å utjevning av inngangsstien foran nr. 12 og 14.

✓ Vedtatt.

11. Utredning av snøybrøyting og søppelhåndtering

Fremmet av: Tone og Terje Norstrøm

Beboere Tone og Terje Norstrøm har foreslått at styret utreder bedre søppelhåndtering, og bedre håndtering av snørydding og strøing av grus.

Styrets innstilling

Styret har allerede planlagt tiltak for å optimalisere snørydding før neste sesong, blant annet ny befaring av sameiets område med Vaktmesterkompaniet. Styret har også utredet mulige tiltak rundt søppelhåndtering tidligere. Styret vil informere om dette arbeidet under årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vil utrede mulighetene for å forbedre snøryddingen før neste vintersesong.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Økning av felleskostnader fra 1. juli 2024

Den planlagte økningen av felleskostnader på 5 prosent vil tre i kraft fra 1. juli 2024.

Økningen ble behandlet på ekstraordinært årsmøte i 2023 i forbindelse med investering i nye elbilladere, men ble utsatt som følge av forsinkelser i infrastruktur-prosjektet, slik at beboerne ikke skulle betale økte kostnader før prosjektet var ferdig.

Den høye inflasjonen de siste årene bidrar også til at en økning av felleskostnadene er nødvendig.

> **Forslag til vedtak:**
> Felleskostnadene vil øke med fem prosent - 5 % - fra 1. juli 2024.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av styremedlem

Innstilling
Styret innstiller på at Rune Vestmo fortsetter som styremedlem en ny periode på to år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rune Vestmo

Følgende stilte til valg:
Rune Vestmo

14. Valg av varamedlemmer

Innstilling
Styret innstiller på at Eirik Elvevold fortsetter som varamedlem en ny periode på ett år.

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Elvevold

Følgende stilte til valg:
Eirik Elvevold

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515572115

Dokument

Landerokollen - Protokoll
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2024-04-18 17:49:17 CEST (+0200) av Knut Thorseth (KT)
Ferdigstilt den 2024-04-18 19:38:39 CEST (+0200)

Underskriverne

Knut Thorseth (KT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Fødselsnummer 05039442398
Organisasjonsnr. 934 261 585
knut.thorseth@obos.no
+4795777570
Signert 2024-04-18 17:49:17 CEST (+0200)

Snorre Kjærgaard Linnerud (SKL)
slinnerud@gmail.com
+4746669117
Signert 2024-04-18 19:38:39 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

V E D T E K T E R

for

LANDEROKOLLEN BOLIGSAMEIE, org. nr. 976184874

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 15.03.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Landerokollen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra Oslo kommune, tinglyst 18. november 1994.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 143, bnr. 19 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av (bod og parkeringsplan vedlagt)

- Utvendig bod, (ikke seksjon 30 og 31)
- Parkeringsplasser i garasjekjeller/carport eller utendørs

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Hver seksjon har tildelt en fast parkeringsplass som følger seksjonen. Parkering utover dette må skje utenfor sameiets eiendom. Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester og skal ikke benyttes av beboere. Overtredelse vil kunne medføre gebyr evt. borttauing.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,

styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

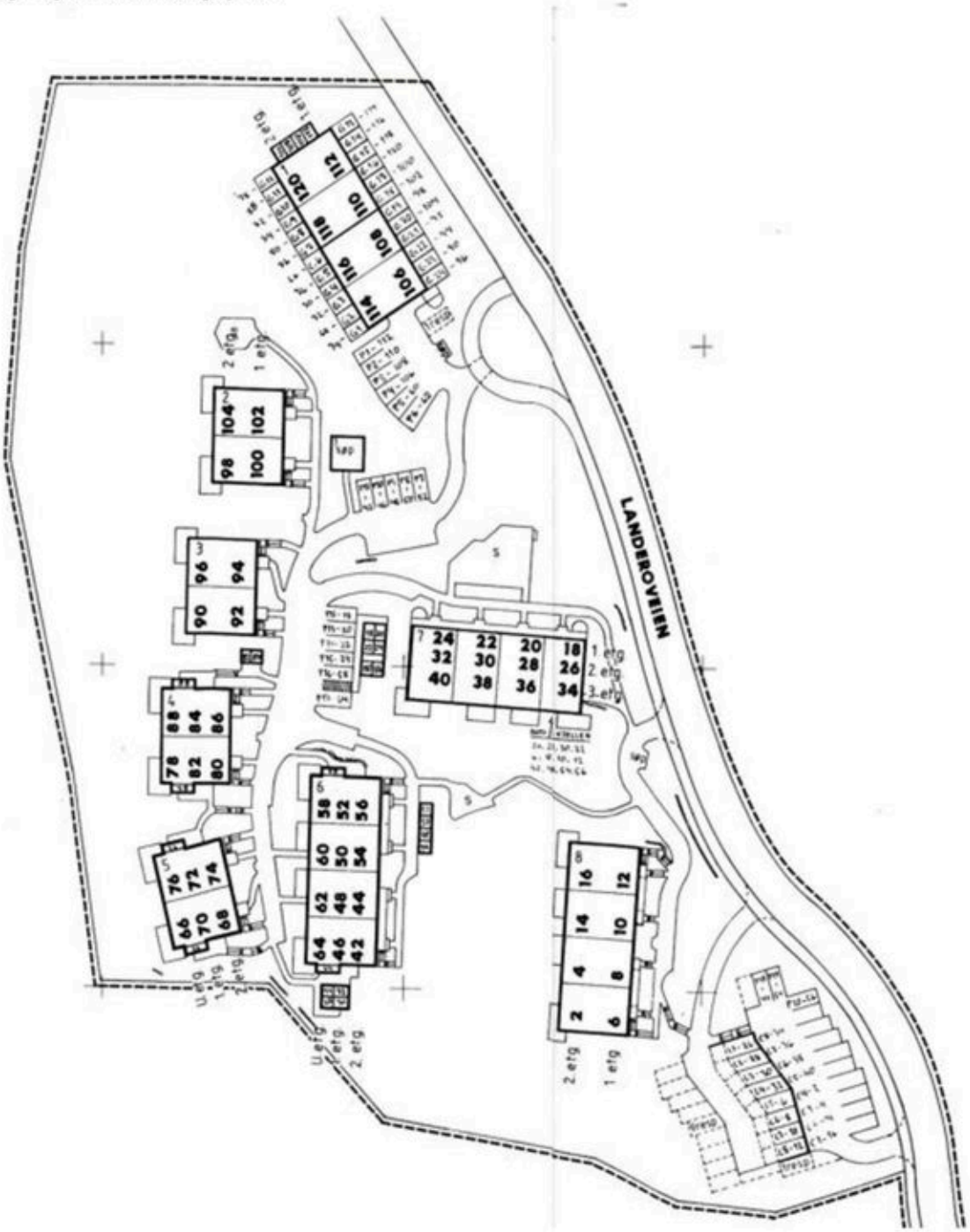
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Vedlegg:

Parkering- og bodfordelingsplan



HUSORDENSREGLER
for
Landerokollen Boligsameie.
Revidert i sameiermøte den 18.2.2004 og 22.03.2006.

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

   Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet mellom de berørte parter.

4. Den enkelte eier/beboer skal fortrinnsvis benytte tildelt parkeringsplass i garasje/carport eller merket plass ute. Parkering forøvrig er kun tillatt på oppmerkede plasser eller langs veien Landerokollen. All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasjene må skje med stor aktsomhet. Farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

5. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassene og rommet forøvrig. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene og de må heller ikke overfylles. Avfall som på grunn av størrelse og form ikke får plass i kassene må den enkelte selv besørge bortkjørt. I søppelhuset er det 5 containere til returpapir. Det henstilles til alle å benytte disse og brette esker godt sammen. Sameiet holder container en gang i året i forbindelse med vårdugnaden.

6. Alminnelig dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre beboere. Lufting av hund/katt skal skje utenom gangveier, garasjen og barnas lekeplasser. Lufting av hund/ katt skal skje under kontroll. Hunde-/katteekskrementer må fjernes.

7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

   Fra kl. 2300 til kl. 0600 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene ikke må skje til sjenanse for naboene. Støyende oppussings aktivitet begrenses til mellom kl.07.00 og 20.00 på hverdager og mellom kl 11.00 og 17.00 på lør/søn- og helligdager).

   Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.
   Pga. brannfare bør det fortrinnsvis benyttes gass- eller elektrisk grill.

8. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
   Sameiets redskap som oppbevares i egen bod i søppelhuset settes tilbake etter bruk.
   Beboerne må søke styret før beplantning av trær og/eller busker på felles grunn.

9. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks maling, radio- og TV-antenner (herunder paraboler), skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Landerokollen Boligsameie

Retningslinjer for hugging av trær

- ✓ **Beboere som ønsker at trær skal hogges, sender søknad med beskrivelse av hvilket (hvilke) tre (trær) det gjelder til styret**
- ✓ **Før eventuell hogging av tre (trær) må styret sende nabovarsel til berørte beboere, slik at disse kan uttale seg.**
- ✓ **Beboere som har motforestillinger bør melde til styret innen angitt frist.**
- ✓ **Om enkelte beboere reserverer seg mot å godkjenne hoggingen, må dette opplyses i styrets saksbehandling.**
- ✓ **Etter skriftlig godkjennelse fra styret, kan treet (trærne) hogges av kyndig person.**
- ✓ **Døde og farlige trær kan fjernes etter godkjenning av styret.**
- ✓ **Styret skal innhente fagkyndig uttalelse før det igangsettes trefelling, topping eller omfattende beskjæring av større trær.**

Retningslinjene må konsekvent håndheves av styret.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

AS Selvaagbygg
Holmenveien 19

0374 OSLO

Haugen, Torstein
Postboks 100 Vinderen
Selvaag-Bygg
0319 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930051918	96/36727

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	5. juni 1996

Arbeidssted : 143/0019 Landeroveien 5-7-11-13 hus 8
Byggherre : AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: Nybygg - bolig

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Landerokollen 4

Nabolaget Hellerud - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	19 min 1.4 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	20 min 1.5 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	21 min 1.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	20 min 1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	19 min 1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	10 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hellerud terrasse Linje 69	3 min 0.2 km
Tveita Linje 2	19 min 1.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.4 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 0.2 km
Hellerudtoppen barnehage (2-5 år) 15 barn	7 min 0.5 km
Goliaskogen barnehage (1-5 år) 62 barn	14 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hellerud	10 min
Kiwi Hellerudveien	12 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 2025

VARER/TJENESTER

Tveita Senter	18 min
Vitusapotek Tveita senter	18 min
Tveita Vinmonopol	18 min

SPORT

Sankt hansfjellet brl. ballpla	2 min
Trolldalen balløkke	8 min
SATS Hellerud	10 min
Mudo Tveita	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

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:
Landerokollen 4, 0672 Oslo
Gnr. 143, Bnr. 19, Snr. 59, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250045

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
