

Landerokollen 76



Velkommen til

Landerokollen 76



Salgsoppgaven produsert 2. april 2026

Landerokollen

Flott 3-roms | Fantastisk utsikt mot Oslofjorden | P-plass i garasje | Moderniseringsbehov | Nærhet til marka

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	29 000,-
Omkostninger	165 450,-
Totalpris	6 694 450,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 158,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	88 kvm
Soverom	2

Etasje	-1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1995

Ansvarlig megler	Don Tuan Tran
Telefon	993 81 521
E-post	d.tran@nordvikbolig.no

Megler	Tonje Solheim Helseth
Telefon	413 45 194
E-post	t.helseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/ Don T. Tran har gleden av å presentere Landerokollen 76 | En herlig 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Landerokollen. Her bor du stille og rolig i barnevennlige omgivelser. Boligen har uteplasser på begge sider, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Umiddelbar nærhet til marka med flotte turområder, langrennsspor på vinteren og rekreasjonsmuligheter for alle og enhver.

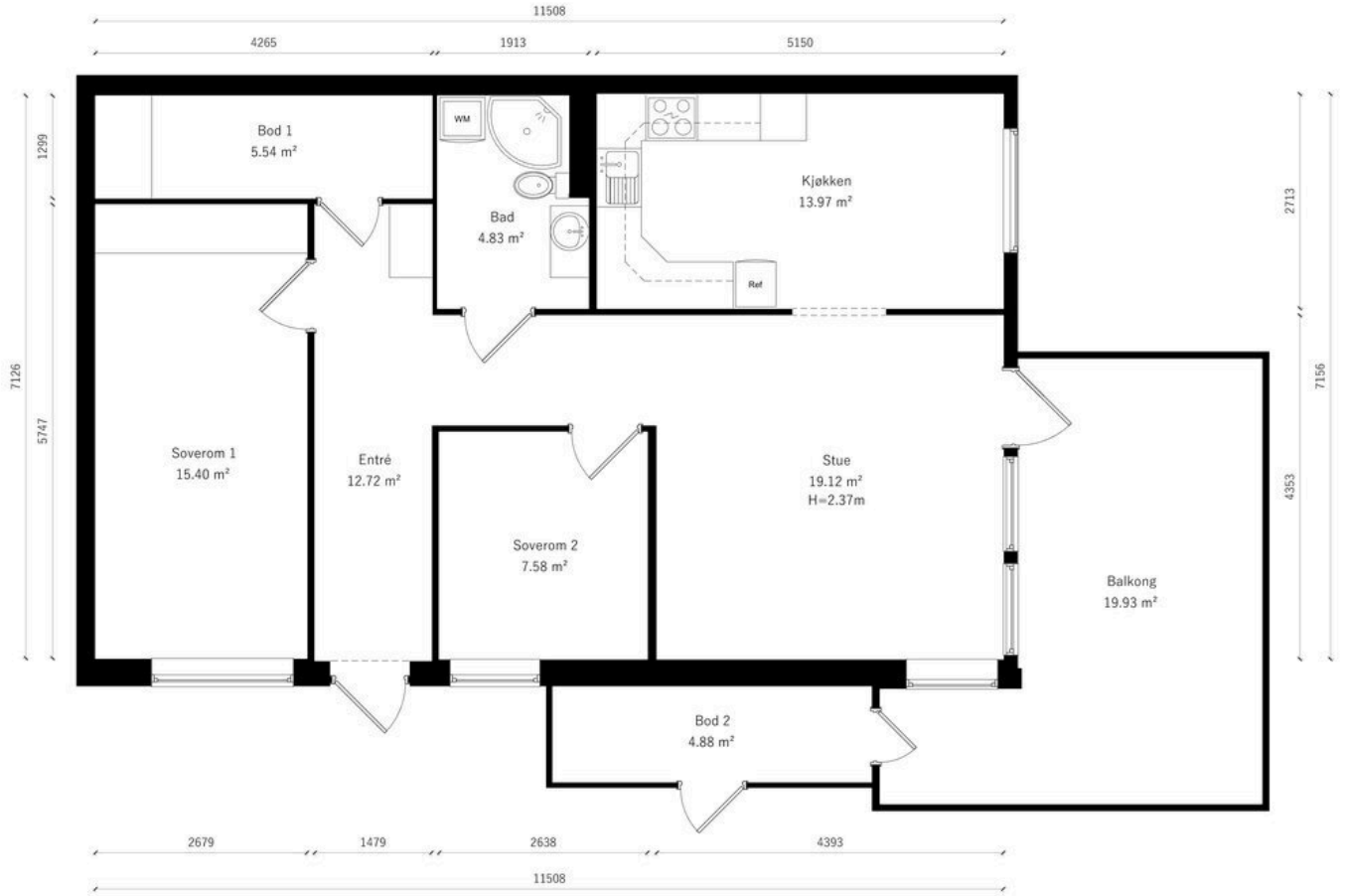
- Lys og stor 3-roms
- Hyggelig og lun intern beliggenhet
- Vestvendt balkong på hele 20 m²
- Fantastisk utsikt mot Oslofjorden
- P-plass i felles garasje
- Godt med oppbevaringsplass i to boder
- Moderniseringsbehov
- Svært barnevennlig
- Kort vei til T-bane/buss
- Nærhet til Marka med flotte turmuligheter
- Minimalt med trafikk og støy
- Sokner til Trasop skole

Arealer og innhold

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	88 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 82 kvm. Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue og bod.
BRA-e: 6 kvm. Utebod
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 20 kvm. Balkong



Landerokollen 76

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D








































































76








76






Lutvann – Lut
(løypesenter)
Lutvann (vei) 1,0 km
Haukåsen 3,4 km
Sarabråten 4,0 km






TVEITA
SENTER
10–21 (9–19)
Dagligvare 7–23 (8–21)




REMA 1000
7-23
CRAZY DAYS!
Gjelder man-ons med
REMA 1000
Alltid lave priser
REMA 1000 7-23
bislet.no


Utgang Exit
gerud

Informasjon

Landerokollen 76

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0032/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Landerokollen 76, 0672 OSLO
Gnr 143, bnr 19, snr 23 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Eva Bente Elisabeth Andersson

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
29 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 529 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
163 220,- (Dokumentavgift)
850,- (Eierskifte parkeringsplass)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
165 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 694 450,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 707 450,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje
-1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 82 kvm. Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue og bod.
BRA-e: 6 kvm. Utebod
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 20 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Balkong (TBA) avrundet til 20 m².
Utebod (BRA-e) på ca. 6 m². Veggen mellom utebod og leiligheten skal medtas som del av BRA-e. Gulvarealet i boden er på cirka 5 m².
Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport. Plassen er ca. 228 cm. bred og er merket 5.

Innhold

Leiligheten ligger i underetasje og inneholder bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue og bod.
Balkong avrundet til 20 m².
Utebod på ca. 6 m². Veggen mellom utebod og leiligheten skal medtas som del av BRA-e. Gulvarealet i boden er på cirka 5 m².
Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport.

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

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
Innvendig > Overflater - 1:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Fuktskader i parketten båd ved kjøleskap og ved benkeskap. Se bilde.

Årsaken er kondenslekkasje fra rør i benkeskapet. Det er fremvist en skaderapport på forholdet. Ved kjøleskapet er det også en vannskade, men dette skyldes antageligvis kondensvann fra kjøleskapet. Parketten er tørr på befaringen.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Parketten må byttes. Det normale er at hele rommet og byttes. Det er ingen terskel ut mot stuen sånn at parketten må eventuelt skjæres i dør åpningen. Dette medfører at man kan avgrense bytte av parkett, men må da legge ned en list som overgang mellom gammel og ny parkett. Det andre alternativet er å bytte parkett i hele stuen kjøkkenet og gangen. Estimatet gjelder bytte av parkett på kjøkkenet og etablering av en list mellom stue og kjøkken.
- Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Våtrom > U- 01 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Ukjent oppbygging av fuktsikring på gulv og vegger. Membran monteres normalt bak fliser på både gulv- og veggflater. Det er derfor ikke mulig å fastslå hva slags fuktsikring som er på badet når det også mangler dokumentasjon og informasjon. Uansett har slukmembran en alder som er over forventet levetid.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. I dette tilfellet foreligger det ingen informasjon om hva slags fuktsikring som er benyttet. Utbedring betyr i praksis rehabilitering av hele badet.
- Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Vinduer:
- Noen aldersmessig bruksslitasje på vinduene. Vinduene fungerer.

Utvendig > Dører - 2:
- Noen aldersmessig bruksslitasje på døren. Døren fungerer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Bruksslitasje på flater. Balkongen har en skjevhet og "henger" på den ytterste delen. Se bilde.

Utvendig > Andre utvendige forhold:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).
- Målinger i stue: 11 mm. over 2 meter og ca. 9 mm. gjennom hele rommet. Gang: 10 mm. over 2 meter og ca. 4 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Innvendig > Rom Under Terreng:
- Denne fuktmålingen legger seg på fuktig, helt ned mot grensen til akseptabelt. I tillegg er det merkbar trekk inne i veggen.
Årsak er vurdert å være fuktgjennomgang i kjellermuren og/eller opptrekk av fukt fra grunn/underliggende konstruksjoner. Det er ikke noe synlig svertesopp eller lignende i den delen som er mulig å inspisere fra borehullet.

Innvendig > Innvendige dører - 2:
- Døren til soverommet subber i karm/terskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det foreligger en skaderapport fra skade forårsaket av kondens på inntaksrøret.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014. Selv om berederen er montert tidligere enn 2008 skal dette likevel kommenteres i denne type rapporter.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Skråriss synlig i boden.

Våtrom > U- 01 > Bad > Overflater vegger og himling:
- Det er en del gamle borehull i flis bak kabinettet. Eldre flis.

Våtrom > U- 01 > Bad > Overflater Gulv:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Punktsjekk med digitalt vater viser svakt fall mot sluket på meste av gulvet. Et område ved døren er omtrent i vater.
- Forøvrig bruksslitasje som følge av gammel konstruksjon.

Våtrom > U- 01 > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er generell bruksslitasje på installasjoner.
- Plastikkdeksel over lys inne i dusjkabinettet er ødelagt.
- Fleksibelt avløpsrør fra dusjkabinettet som ligger nede i sluket er sammenklemt og det er sannsynlig at dette hindrer vann å renne fritt fra kabinettet og ned i sluket.

Kjøkken > U- 01 > kjøkken > Overflater og innredning:
-Noen bruksmerker og alderstegn. Kjøkkenet fungerer.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkong: Rekkverk er målt til ca. 89 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm. høyde opp til 10 meter over bakken og 120 cm. på balkonger som ligger høyere enn 10 meter over bakken.

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

Parkering

Det følger bruksrett til en parkeringsplass i garasje. 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. Det er gjesteparkeringsplasser. Alle seksjoner er tilordnet parkeringsplass, enten med elbillader eller mulighet for lader.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

- Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei.
- Satt opp innvendig vegg og dør.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
- Boligsameiet har skiftet utgangsdører, dette ble gjort 12/3-26 på denne enheten Firma heter Palmgren, sameiet har all annen info.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
- Høst 2025 - oppdaget fukt i kjøkkengulv. Forsikringsselskapet til boligsameiet sendte takstmann, som har levert rapport på at dette skyldes kondens fra uisolert vannrør som har dryppet ned inne i skap og skadd parketten fra undersiden. Dette er nå tørt.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har malt panel. Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein i betong. 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår. Brannsertifisert (EI 30) glatt ytterdør. Døren er montert i 2026.Balkongdør fra 1994 med glassfelt. Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Avrenning fra balkongen mellom terrassebordene. Balkongen er på ca. 20 m^2. Det er markise på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Det er montert elektriske panelovner som varmekilde.

Varme i gulv på bad, stue og det minste soverommet. Det er opplyst at det er usikkert om ovnen i stuen fungerer. (Har aldri vært i bruk).

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 158,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Kabel-tv og internett, personalkostnader, forretningsfører, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, energi til fellesareal og andre driftskostnader.

Felleskostnadene økes til 4 365,90 fra 01.07.2026.

Styret informerte pr. 25.03.2026 at økingene skyldes økninger i kommunale avgifter og generell kostnadsøkning. Styret antar en økning på 5%.

Det planlegges for utskifting av vinduer og balkongdør i ca. 2030. Dette er en betydelig kostnad som vil kreve opptak av lån. Hvordan dette vil se ut på felleskostnadene og fellesgjeld kan ikke styret si pr. i dag.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 359 444,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 437 775,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

TV-anlegg og internett er inkludert i felleskostnadene. Telia er leverandør. Styret arbeider med eventuell skifte av leverandør.

Sameiet

Navn og orgnr.

Landerokollen Boligsameie, orgnr. 976184874

Om sameiet

Sameiet består av 60 seksjoner, og består av adressene Landerokollen 2 -120 (partall) i Oslo kommune med gnr. 143, bnr. 19.

Landerokollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976184874, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.

Saker - 30/4-2025:
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. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO AS.

Vaktmestertjeneste:
I 2023 valgte Karlsen Vaktmestertjenester AS å si opp avtalen om maskinell snøbrøyting og strøing i sameiet. Styret inngikk brøyteavtale med Vaktmesterkompaniet AS om maskinell snørydding av veier og parkeringsområdene i sameiet. Kontrakten omfatter også strøing og feiing på våren. I løpet av 2024 har denne jobben blitt utført relativt godt, men noen mindre skader på gressplenen.

Etablering av elbillading:
I 2023 ble det inngått en kontrakt med firma Elaway AS om etablering av elbillading i sameiet. Gravearbeidene og reasfaltering ble gjennomført i oktober/november 2023. Planen var at
anlegget skulle ferdigstilles i løpet av året 2023, men saksbehandlingen tok lengre tid enn forventet slik at anlegget først ble satt i drift i januar 2024. Over 50% av alle eiere benytter nå anlegget, enten via egen elladingsboks, eller leie av boks.

Lading ved gjesteparkeringen:
Felles ladestasjoner ved gjesteparkeringen har vært ustabile og fungerer dårlig. Styret har ved flere anledninger måtte resette laderne etter at de har falt ut, spesielt vintertid. Styret vurderer å fjerne de siste som står igjen.

Rett nedenfør området vårt mot Rundtjernveien (nære gjesteparkeringen) blir det bygd et nytt hus. I 2024 var det fortsatt forarbeid, mens selve byggingen starter i 2025. Entreprenøren ønsket et samarbeid med sameiet p.g.a. gjerdet (som er gammelt og blir fjernet), samt flere trær som står tett på grensa. Entreprenøren ønsker å fjerne mange av disse trærne og det startet så smått i 2024. Den store jobben tas i 2025.

Styret formidler all kommunikasjon til alle eiere via Vibbo.no (OBOS). Alle eiere kan respondere på Vibbo og skrive meldinger tilbake til styret. Dette fungerer bra, og den tidligere kommunikasjonsplattformen Facebook (egen privat
gruppe for sameiet) er blitt faset ut og fungerer nå kun for personlige ting for eiere som ønsker å kommunisere med hverandre utenom styret.

Sameiet har for tiden ingen ansatte.

Styret informerer pr. epost 25.03.2026: Det planlegges en økning i felleskostnadene pr. 1.7.2026 pga. økninger i kommunale avgifter og generell kostnadsøkning. Antar 5%.

Det planlegges for utskifting av vinduer og balkongdør i ca. 2030. Dette er en betydelig kostnad som vil kreve opptak av lån. Hvordan dette vil se ut på felleskostnadene og fellesgjeld kan ikke styret si pr. i dag.

Sameiet har Telia som leverandør av TV/internett. Kostnaden er i dag inkludert i felleskostnaden. Styret arbeider med eventuell skifte av leverandør.

Alle seksjoner er tilordnet parkeringsplass, enten med elbillader eller mulighet for lader.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 29 000,-pr. 17.03.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987192987
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 1 728 765,00
Innfrielsesdato: 01.08.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har pant i boligen på kr. 10.000,- som medfølger boligen som sikringsordning.

Det planlegges for utskifting av vinduer og balkongdør i ca. 2030. Dette er en betydelig kostnad som vil kreve opptak av lån. Hvordan dette vil så ut på felleskostnadene kan ikke styret si pr. i dag. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 40 938,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 258 405. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 217 000.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Fellesdugnad gjennomføres normalt to ganger i året.

Dyrehold
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.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88691242

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 709 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Herlig beliggenhet i et familie- og barnevennlig område på Landerokollen, i veletablerte omgivelser primært bestående av villa- og småhusbebyggelse.

Stille og rolig område med minimalt trafikk og lite støy. Hyggelig og lun intern beliggenhet med god plass for lek og sosialt samvær.

Leiligheten sokner til Trasop skole (1-7 klasse), som ligger 8 minutters kjøretur unna, og 21 minutters gangavstand. Det finnes flere kommunale og private barnehager i nærområdet. Nærmeste barnehage er Hellerud barnehage (1-6 år) som ligger 200 m fra boligen, og Hellerudtoppen barnehage (1-6 år) som ligger 600 m unna. Kringsjå kulturhus (Hellerud barnehage) tilbyr en rekke av event og treningsmuligheter, samt mulighet for leie av lokalen via Hellerud Vel. Leiligheten ligger veldig nært naturen, med Østmarka som nærmeste nabo. Det er flere badevann rett rundt hjørnet, og man kan løpe så langt man bare ønsker. Det finnes mange gode og preparerte sykkelstier, og flere markahytter i nærområdet. Det er kort vei til flotte grøntarealer, samt gode frilufts- og rekreasjonsområder i omkringliggende skog og mark med bl.a. skiløyper, lysløyper, naturstier, fiske- og bademuligheter. Du kan besøke Lutvann, Nøklevann, Rundtjern, Mariholtet og Ulsrudvann.

Andre muligheter i nærområdet tilbyr et godt utvalg av fritidsaktiviteter som bl.a. ridesenter, kunstgressbane ved Haugerud skole og Hellerud VGS, SATS treningssenter Hellerud, tennisbaner, barneidrett og barnesvømming i regi av Haugerud IF og på Haukåsen skole. Ikke minst er det nærhet til idrettsanlegget Oppsal Arena og Trasopbanen.

Det er gangavstand til daglige servicetilbud, som Haugerud- og Tveita senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Det er og kort avstand til Alna senter, Bryn senter og IKEA. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig via buss og T-bane. Nærmeste holdeplasser er Landeroveien for buss og Haugerud eller Tveita for T-bane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.06.1996.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.
Planløsningen i leiligheten er den samme som på byggetegninger, men terrassen er ca. 9 m² større enn på byggetegninger det ser derfor ut som om terrassen er utvidet på et eller annet tidspunkt. Egne undersøkelser anbefales. Utvidelsen kan kreve søknad til plan og bygg. Kjøper bærer selv risikoen for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Fra selgers egenerklæring:
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? - Ja. Var tiltaket søknadspliktig? - Nei. Satt opp innvendig vegg og dør.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Fysisk risiko på eiendommen: Ras og skredfare (Steinsprang).
Boligen ligger i hensynssone for ras og skredfare (steinsprang). For mer informasjon, se Oslo kommunes plainnsyn: Hensynssoner (plankart 2-2)- H310_2 - Ras- og skredfare (steinsprang). Her kan du lese mer om steinsprang: kommuneplanen § 14.3 andre ledd, kommuneplanen kap. 12 om hensynssoner og faktaark:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/faktaark/faktaark_steinsprang.html

Boligen ligger ved kommunal helningsanalyse med 5 meters filter. Kommunal helningsanalyse med 5 meter filter viser potensielle løsne- og utløpsområder for steinsprang i skråninger høyere enn 5 meter. Kartet er laget fra en kommunal høydemodell med oppløsning på 2x2 meter. Se temakart i Oslo kommunes Planinnsyn: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/, og søk på adresse/gnr. bnr.

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, offentlig kjørebane/veigrunn og offentlig gang-/sykkelvei.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Eiendommen ligger i gul støysone.

Boligen ligger i blågrønn struktur - Område med behov for park på minimum 5 dekar ved byutvikling.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er gitt rammetillattelse for tilbygg og påbygg i Landerokollen 11. For mer informasjon, se Oslo kommunes planinnsyn og saksinnsyn:
Landerokollen 11 - tilbygg og påbygg
Saksnummer 2025/20496 - Byggesak
Mottatt sak 25.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201919949
Status Kun konvertert

Det er gitt rammetillattelse for oppføring av carport på adressen Rundtjernveien 34, og det er søkt om ferdigattest. Det er orientert om at byggetillatelsen kan bortfalle. For mer informasjon, se Oslo kommunes planinnsyn og saksinnsyn:
Rundtjernveien 34 - oppføring av carport
Saksnummer 2025/08155 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201100295
Status Under behandling

Det er en pågående sak i Rundtjernveien 26 C vedrørende oppføring av enebolig. Det er gitt avslag på søknad om ferdigattest, og det er søkt om endring. For mer informasjon, se Oslo kommunes planinnsyn og saksinnsyn:
Rundtjernveien 26 C - oppføring av enebolig

Saksnummer 2025/08682 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202305450
Status Under behandling

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/143/19/23:
04.07.1913 - Dokumentnr: 900537 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1943 - Dokumentnr: 4975 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra gnr 143 bnr 69
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1957 - Dokumentnr: 6908 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1957 - Dokumentnr: 9533 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 143 bnr 309
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1957 - Dokumentnr: 9597 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1994 - Dokumentnr: 6073 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
vedr.utskillelse/bebyggelse av d.eid.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1994 - Dokumentnr: 29012 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2024 - Dokumentnr: 956944 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1957 - Dokumentnr: 990125 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 143, BNR. 69
Overført fra: Knr:0301 Gnr:143 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1994 - Dokumentnr: 66098 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/5076

10.10.2003 - Dokumentnr: 65328 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Boligen blir ikke ytterligere vasket til overtakelse.

Det er en fuktskade på kjøkkenet, som ikke dekkes av bygningsforsikringen. Årsak: Kondensering fra kaldt vanntilførsel til kjøkken. Årsak til årsak: Ifbm Kondensering fra kaldt vanntilførsel til kjøkken, som har pågått over en ukjent lang tid. Har det oppstått følgeskader på parkett gulv under kjøkken innredning, samt deler av gulv foran kjøkken vask. For mer informasjon, se skaderapport fra Gjensidige "Skade som ikke dekkes av bygningsforsikringen". Megler har skaderapporten, ta kontakt med megler for mer informasjon.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis.

Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 967,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 867,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. april 2026

Ansvarlig megler

Don Tuan Tran, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99381521

Ansvarlig megler

Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 41345194

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Landerokollen 76

Landerokollen 76

Nabolaget Hellerud - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	19 min 1.6 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	18 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.8 km

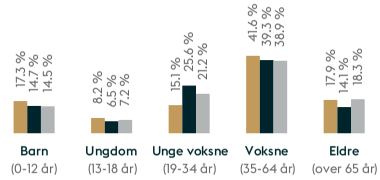
Offentlig transport

Landeroveien Linje 69	4 min 0.3 km
Haugerud Linje 2	15 min 1.2 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11 km
Oslo Gardermoen	32 min

Barnehager

Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	3 min 0.3 km
Hellerudtoppen barnehage (1-5 ... 15 barn	10 min 0.7 km
Stjernemyra barnehage (1-5 år) 47 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hellerud	1 743	716
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Solfjellet ballplass	9 min
Trolldalen balløkke	10 min
SATS Hellerud	11 min
Mudo Tveita	14 min

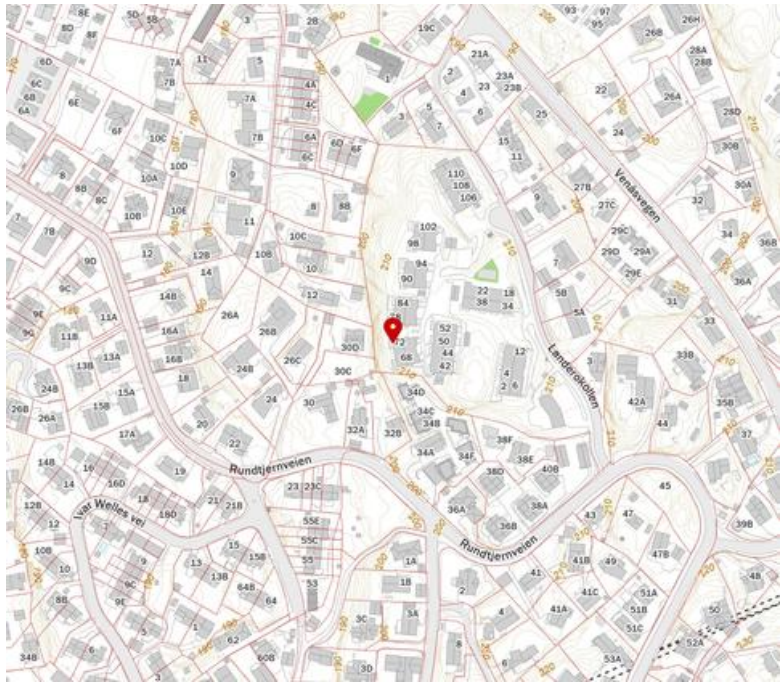
«Oppsal er et sted hvor det er lett å være innflytter. Folk er generelt imøtekommende og engasjerte.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Landerokollen 76, 0672 OSLO

OSLO kommune

gnr. 143, bnr. 19, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3311 **Eiendomsverdi ref nr:** SI1005

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Landerokollen 76, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 19
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Eldre bad og kjøkken. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har malt panel.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein i betong.

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.

Brannsertifisert (EI 30) glatt ytterdør. Døren er montert i 2026.Balkongdør fra 1994 med glassfelt.

Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Avrenning fra balkongen mellom terrassebordene. Balkongen er på ca. 20 m². Det er markise på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett. Vinylbelegg i boden. Veggflater: Malte flater, malt brystningspanel og malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er utført hulltaking i veggen på kjellerveggen ut mot forsiden av bygget. Veggen har isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles noe forhøyede verdier i bunnsvill. Været på befaringen er kaldt og tørt vintervær.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Det er opplyst at det er usikkert om ovnen i stuen fungerer. (Har aldri vært i bruk).

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Avtrekket kan styres fra ventilatoren på kjøkkenet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft. Overstrømming i vegg mellom bod og bad.

Fuktmåling er utført bak luke bak dusjsonen. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt. Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra byggeår (1995).

Ventilator tilkoblet kanal. Ventilatoren styrer også avtrekket på badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskap. Inntaksrør med hovedstoppekran. I tillegg er det montert et rensesystem for vann i skapet. Om dette fungerer er ikke kjent. Bad: Skjult anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil og ventilator tilkoblet kanal på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet koblet mot ventilatoren på kjøkkenet. Overstrømming mellom bod og bad.

Varmtvannsbereder på ca. 116 liter plassert på kjøkkenet. Berederen er koblet til stikkontakt.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og én jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser inkludert ringetrafo. Hovedsikring på 25 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur i 20 cm. betong. (Ref. byggesak). Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på

Landerokollen 76, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 19
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

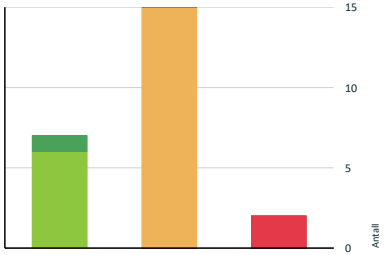
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Planløsningen i leiligheten er den samme som på byggetegninger, men terrassen er ca. 9 m² større enn på byggetegninger det ser derfor ut som om terrassen er utvidet på et eller annet tidspunkt. Egne undersøkelser anbefales. Utvidelsen kan kreve søknad til plan og bygg.

Sammendrag av boligens tilstand

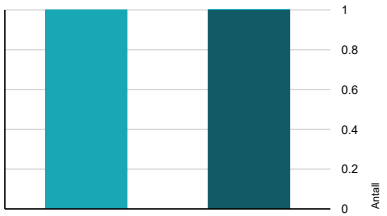
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
Våtrom > U- 01 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > U- 01 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > U- 01 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U- 01 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > U- 01 > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Landerokollen 76, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 19
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Eldre bad og kjøkken. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen aldersmessig bruksslitasje på vinduene. Vinduene fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Periodisk nødvendig vedlikehold som smøring av låsemekanisme osv. anbefales.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Brannsertifisert (EI 30) glatt ytterdør. Døren er montert i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse
Balkongdør fra 1994 med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen aldersmessig bruksslitasje på døren. Døren fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Forebyggende vedlikehold anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har terrassebord. Balkongen er fundamentert på søyler i tre med søylesko. Avrenning fra balkongen mellom terrassebordene. Høyde på rekkverk er ca. 89 cm. Balkongen er på ca. 20 m². Det er markise på balkongen.

Balkongen er omtrent vestvendt.

Se eget HMS- punkt om rekkverkshøyde lenger bak i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje på flater. Balkongen har en skjevhet og "henger" på den ytterste delen. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bruksslitasje på overflater bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å unngå ytterligere forringelse av materialene.

Skjevhet/heng på balkongen: Konstruksjonen må demonteres i et begrenset område for oppretting. Fundamentet må sannsynligvis forsterkes. Ved manglende utbedring kan det ikke utelukkes at ytterligere utvikling. Kontakt tømrer.



Vateret viser at det er 46 mm. fall per meter på balkongen på den ytterste delen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes en oversikt over utført vedlikehold i sameiet, men dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport i denne sammenheng. Det viser likevel at borettslaget har et bevisst forhold til løpende nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Landerokollen 76, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 19
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv: Parkett. Vinylbelegg i boden. Veggflater: Malte flater, malt brystningspanel og malt strie. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling med synlige elementskjøter. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 3 Overflater - 1

Beskrivelse
Parkett på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fuktskader i parketten båd ved kjøleskap og ved benkeskap. Se bilde.

Årsaken er kondenslekkasje fra rør i benkeskapet. Det er fremvist en skaderapport på forholdet. Ved kjøleskapet er det også en vannskade, men dette skyldes antageligvis kondensvann fra kjøleskapet. Parketten er tørr på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Parketten må byttes. Det normale er at hele rommet og byttes. Det er ingen terskel ut mot stuen sånn at parketten må eventuelt skjæres i dør åpningen. Dette medfører at man kan avgrense bytte av parkett, men må da legge ned en list som overgang mellom gammel og ny parkett. Det andre alternativet er å bytte parkett i hele stuen kjøkkenet og gangen.

Estimatet gjelder bytte av parkett på kjøkkenet og etablering av en list mellom stue og kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade i parkett på kjøkkenet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i stue: 11 mm. over 2 meter og ca. 9 mm. gjennom hele rommet. Gang: 10 mm. over 2 meter og ca. 4 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er utført hulltaking i veggen på kjellerveggen ut mot forsiden av bygget. Veggen har isolasjon. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det måles noe forhøyede verdier i bunnsvill.

Man kan kategorisere fuktmåling i fem: Tørt, akseptabelt, fuktig, meget fuktig og vått. Denne målingen legger seg på fuktig, helt ned mot grensen til akseptabelt.

Det presiseres at hulltaking er utført på ett sted i kjelleren og at boring av hull andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er kaldt og tørt vintervær.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Denne fuktmålingen legger seg på fuktig, helt ned mot grensen til akseptabelt. I tillegg er det merkbar trekk inne i veggen.

Årsak er vurdert å være fuktgjennomgang i kjellermuren og/eller opptrekk av fukt fra grunn/underliggende konstruksjoner.

Det er ikke noe synlig svertesopp eller lignende i den delen som er mulig å inspisere fra borehullet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rom under terreng er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Profilerte innerdører med terskler.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Soverom i stue: Profilert innerdør med terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren til soverommet subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justere dør. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Det er opplyst at det er usikkert om ovnen i stuen fungerer. (Har aldri vært i bruk).

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

U- 01 > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjkabinett, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

U- 01 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en del gamle borehull i flis bak kabinettet. Eldre flis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gamle borehull bør fylles med silikon.

Fullt utbedring betyr bytte av flis. Dette blir en kost/nytte vurdering og det er også en viss fare for at fjerning av gammel flis kan påføre andre skader. I tillegg er det ikke sikkert at det er mulig å få tak i samme type flis. Det er derfor skjønnsmessig vurdert at det ikke anbefales å bytte flis.

U- 01 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 12-13 mm. Høyde på terskel er ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Punktsjekk med digitalt vater viser svakt fall mot sluket på meste av gulvet. Et område ved døren er omtrent i vater.

Forøvrig bruksslitasje som følge av gammel konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet med kabinett. Dusjvann ledes til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjsonen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

For utbedring av fall må i praksis badet rehabiliteres.

U- 01 > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under kabinettet.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ukjent oppbygging av fuktsikring på gulv og vegger. Membran monteres normalt bak fliser på både gulv- og veggflater. Det er derfor ikke mulig å fastslå hva slags fuktsikring som er på badet når det også mangler dokumentasjon og informasjon. Uansett har slukmembran en alder som er over forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. I dette tilfellet foreligger det ingen informasjon om hva slags fuktsikring som er benyttet. Utbedring betyr i praksis rehabilitering av hele badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Landerokollen 76, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 19
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Sluk

U- 01 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er generell bruksslitasje på installasjoner. Plastikkdeksel over lys inne i dusjkabinettet er ødelagt. Fleksibelt avløpsrør fra dusjkabinettet som ligger nede i sluket er sammenklemt og det er sannsynlig at dette hindrer vann å renne fritt fra kabinettet og ned i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Som et minimum bør plastdeksler inn i dusjkabinettet byttes hvis mulig. Hvis det ikke er mulig å få tak i plastdeksel bør kabinettet byttes ut. Dette er begrunnet med at dekslet dekker lys, som er en elektrisk installasjon.

Bytte avløpsslange for å sikre god avrenning.



Skader i plastdeksel i kabinettet.

U- 01 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Avtrekket kan styres fra ventilatoren på kjøkkenet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft. Overstrømming i vegg mellom bod og bad.



Test av avtrekk. Papiret henger.

U- 01 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført bak luke bak dusjsonen. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

U- 01 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra byggeår (1995).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen bruksmerker og alderstegn. Kjøkkenet fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning.

U- 01 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal. Ventilatoren styrer også avtrekket på badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskap. Inntaksrør med hovedstoppekran. I tillegg er det montert et rensesystem for vann i skapet. Om dette fungerer er ikke kjent.

Bad: Skjult anlegg.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger en skaderapport fra skade forårsaket av kondens på inntaksrøret.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader.

På rensesystemet står det at det er behov for service hvert år. Det foreligger ingen informasjon om serviceintervaller er fulgt. Et enkelt søk på nettet viser at produsent ikke har forhandlere i Norge. Dette er ikke undersøkt nærmere og interessenter må gjøre egne undersøkelser. Det kan godt være at det ikke er mulig å få utført service på systemet.



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil og ventilator tilkoblet kanal på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet koblet mot ventilatoren på kjøkkenet. Overstrømming mellom bod og bad.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 116 liter plassert på kjøkkenet. Berederen er koblet til stikkontakt.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014. Selv om berederen er montert tidligere enn 2008 skal dette likevel kommenteres i denne type rapporter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

Eldre bereder, over 20 år, gir økt risiko for brudd/lekkasjer og funksjonssvikt. Så lenge tanken fungerer er det ikke nødvendig med bytte, men feil kan oppstå på kort varsel.

Elektrisk anlegg

Landerokollen 76, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 19
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og én jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser inkludert ringetrafo. Hovedsikring på 25 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

    Ringetrafo: Vær oppmerksom på at eldre ringetransformatorer kan være utslitte eller ha dårlig isolasjon. En ringetrafo er en liten lavspenningstransformator som senker nettspenningen og er beregnet på å drive en elektrisk dørklokke. Typisk i litt eldre boliger.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i 20 cm. betong. (Ref. byggesak). Det er inspisert etter synlig misfarging, sprekker/riss etc.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Skråriss synlig i boden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Rise er synlig på vegg inn mot nabo. Veggen som vender mot terreng er plateslått og det er ikke mulig å inspisere denne delen av veggen. Se også punkter om drenering og rom under terreng.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkong: Rekkverk er målt til ca. 89 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm. høyde opp til 10 meter over bakken og 120 cm. på balkonger som ligger høyere enn 10 meter over bakken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Landerokollen 76, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 19
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U- 01	82	6		88	20
SUM	**82**	**6**			**20**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U- 01	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, bod	Utebod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 237 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 20 m².

Utebod (BRA-e) på ca. 6 m². Veggen mellom utebod og leiligheten skal medtas som del av BRA-e. Gulvarealet i boden er på cirka 5 m².

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport. Plassen er ca. 228 cm. bred og er merket 5.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Planløsningen i leiligheten er den samme som på byggetegninger, men terrassen er ca. 9 m² større enn på byggetegninger det ser derfor ut som om terrassen er utvidet på et eller annet tidspunkt. Egne undersøkelser anbefales. Utvidelsen kan kreve søknad til plan og bygg.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Landerokollen 76, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 19
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Eva Bente Elisabeth Andersson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	143	19		23	16701 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Landerokollen 76

Hjemmelshaver
Andersson Mirdza (død)

Kommentar
Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av selger.

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Landerokollen Boligsameie	83 / 5076	976184874

Felles formue
Kr. 40 938 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 30 112 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Hellerudtoppen i Oslo. Beliggenhet i stille gate med kort vei til forretninger, servicetilbud, skoler og barnehager. Godt utbygget kollektivtilbud i området med buss og T-bane fra Tveita. Nærmeste matforretning er på Tveitasenteret. I området finnes klatrefelt, Trasop og Oppsal arena med kunstgressbaner, håndballhall etc. Østmarka i kort gangavstand.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-3372.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Landerokollen 76, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 19
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Landerokollen 76, 0672 OSLO
Gnr 143 - Bnr 19
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eiers representant er kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder. Dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. mars 2026

Oppdragsnummer
18-0032/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landerokollen 76, 0672 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Eva Bente Elisabeth Andersson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. april 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Mirdza Andersson

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Har ikke, det er gjennom sameiet
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Satt opp innvendig vegg og dør

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligsameiet har skiftet utgangsdører, dette ble gjort 12/3-26 på denne enheten Firma heter Palmgren, sameiet har all annen info

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Høst 2025 - oppdaget fukt i kjøkkengulv. Forsikringsselskapet til boligsameiet sendte takstmann, som har levert rapport på at dette skyldes kondens fra uisolert vannrør som har dryppet ned inne i skap og skadd parketten fra undersiden. Dette er nå tørt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst fra 12.11.2007

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0032/26

enova

Energiattest



Adresse	
Landerokollen 76, 0672 OSLO	
Dato for energimerking **27.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275668**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81164924**
Gårdsnummer **143**	Bruksnummer **19**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
204,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
204,62 kWh/m²	**16 779 kWh**



Landerokollen 76, 0672 OSLO

Detaljering

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

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0032/26 . Vår ref.: 6592-1-23 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Landerokollen Boligsameie
Organisasjonsnr:	976184874
Seksjonseier:	Andersson (bo), Mirdza
Medeier:	
Leilighetsnummer:	23
Adresse:	Landerokollen 76, 0672 OSLO
Seksjonsnummer:	23
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: 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. Restsaldo per 31.12.2022 er kr. 2 745 225,00. Rentesatser pr 23.01.2023: Nominell rente : 5,75 % p.a. Effektiv rente : 5,93 % p.a. 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.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987192987
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	1 728 765,00
Innfrielsesdato:	01.08.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 4 158,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	4 158,00	4 365,90 fra 01.07.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	997,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 397,-
Annen formue:	40 938,-
Gjeld:	30 112,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987192987
Restsaldo:	28 267,81
Kapitalkostnader:	609,08
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 267,81,-, 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 Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

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/Kurt Arild Håkon Olsen, 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.

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 6 725,– 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

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

Vedtatt av sameiermøtet 10.05.2002, med endring av 22.03.2006

- ✓ **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.

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

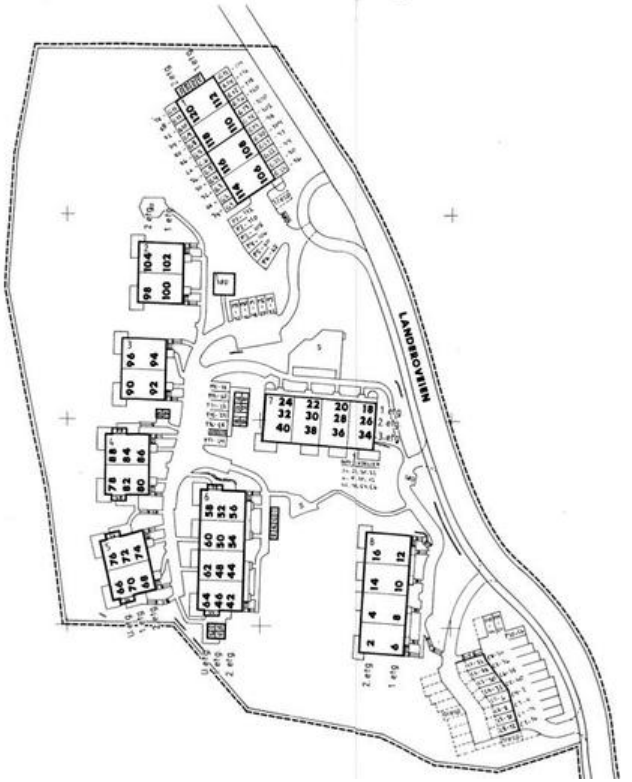
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

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



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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:
15. mai 2025 kl. 18:00, Ikke satt.

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.

Årsmøte i Landerokollen boligsameie for år 2024.
Møtested er Kringsjå kulturhus (Hellerud Vel) 15. mai 2025 kl 18:00.

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Bytte av ytterdører
9. Bygge på loft
10. Beredskap
11. Universell utforming av tilgang

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

Forslag til vedtak

Styreleder Clara Landvall

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Revisjonsberetning_6592.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130000,-

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kurt Olsen

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

- Irene Langeid

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

- Daniel Mikel Wold
- Eirik Billingsø Elvevold

Sak 8
Bytte av ytterdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
1) Det inngås kontrakt iht. mottatt tilbud. 2) Kostnadene dekkes av sameiets egenkapital.

Vedlegg
4. Skifte ytterdører.pdf

Sak 9
Bygge på loft

Forslag fremmet av:
Henriette Moe Winsnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar iht. styrets vurdering.

Vedlegg
5. Bygge loft.pdf

Sak 10
Beredskap

Forslag fremmet av:
Lasse Heimdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Styret oppfordres til å følge opp temaet.

Vedlegg
6. Beredskap.pdf

Sak 11
Universell utforming av tilgang

Forslag fremmet av:
Lasse Heimdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

1. Styret ønsker alle skal kunne gis mulighet for tilkomst uavhengig av bevegelsesvariasjoner. 2) Beboere som ønsker å bedre tilgjengeligheten gjør dette for egen kostnad.

Vedlegg

7. Universell utforming.pdf

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024
Landerokollen boligsameie

Tillitsvalgte

Styret i Landerokollen boligsameie ble valgt i årsmøtet 12.6.2023 og har følgende sammensetning:

Clara Landvall	Styreleder	- til 2025
Kurt A. Olsen	Styremedlem	- til 2025
Rune Vestmo	Styremedlem	- til 2026
Snorre Slinnerud	Varamedlem	- til 2024
Eirik B. Elvevold	Varamedlem	- til 2025

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. I 2024 er sammensetningen likt som for 2023. Styret fortsetter å strebe etter å ha kvinner med i styret videre.

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 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 par overdragelser av leiligheter i 2024. Styret ønsker de nye andelshaverne velkommen.

Møtevirksomhet

Styret har gjennomført årsmøte i 2024.

Styret har i perioden avholdt styremøter ca. en gang pr. måned, og noen ganger et ekstra innsatt styremøte for å fylle noen mer prekære behov eller hastesaker.

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 i 2024 som vanlig. Det ble foretatt beskjæring av trær, beplanting, andre arbeider med fellesområdene o.l. Det var godt oppmøte ved begge anledninger. Styret satte sammen en sosial sammenkomst for alle beboerne med pølsegrilling, godteri og noe godt i glasset, noe som var populært for både voksne og barn.

Firma TRJ trefelling AS er engasjert til å beskjære trær i boligsameiet, og Antisimex ser til å holde gnagere og andre plagedyr borte fra eiendommen. Firma Nordisk Fjellsikring AS er engasjert til kontroll og sikring av fjellskrenten på sameiets eiendom som grenser mot eiendommene nedenfor. Sameiet har avtale med et firma for å utføre service på garasjeporten.

I 2023 ble det inngått en kontrakt med firma Elaway AS om etablering av elbillading i sameiet. Gravearbeidene og reasfaltering ble gjennomført i oktober/november 2023. Planen var at anlegget skulle ferdigstilles i løpet av året 2023, men saksbehandlingen tok lengre tid enn forventet slik at anlegget først ble satt i drift i januar 2024. Over 50% av alle eiere benytter nå anlegget, enten via egen elladingsboks, eller leie av boks.

I 2023 valgte Karlsen Vaktmestertjenester AS å si opp avtalen om maskinell snøbrøyting og strøing i sameiet. Styret inngikk brøyteavtale med Vaktmesterkompaniet AS om maskinell snørydding av veier og parkeringsområdene i sameiet. Kontrakten omfatter også strøing og feiing på våren. I løpet av 2024 har denne jobben blitt utført relativt godt, men noen mindre skader på gressplenen.

Felles ladestasjoner ved gjesteparkeringen har vært ustabile og fungerer dårlig. Styret har ved flere anledninger måtte resette laderne etter at de har falt ut, spesielt vintertid. Styret vurderer å fjerne de siste som står igjen.

Rett nedenfør området vårt mot Rundtjernveien (nære gjesteparkeringen) blir det bygd et nytt hus. I 2024 var det fortsatt forarbeid, mens selve byggingen starter i 2025. Entreprenøren ønsket et samarbeid med sameiet p.g.a. gjerdet (som er gammelt og blir fjernet), samt flere trær som står tett på grensa. Entreprenøren ønsker å fjerne mange av disse trærne og det startet så smått i 2024. Den store jobben tas i 2025.

Styret har vært engasjert ifm. vannskader, reparasjoner, snørydding, etterfylling av strøsand osv. En større ting som har tatt mye tid var en nabo-uenighet rundt en trampoline som medførte mye støy pga plassering tett innpå andre naboer. Alle tre styremedlemmene var engasjert i saken, med hjelp og råd fra OBOS, og hadde et 30-tall samtaler med begge eierne. I slutten av 2024 ble saken løst, i og med at eierne av trampolina valgte å flytte.

Styret formidler all kommunikasjon til alle eiere via Vibbo.no (OBOS). En melding genererer en epost og/eller en sms til alle eiere. Alle eiere kan respondere på Vibbo og skrive meldinger tilbake til styret. Dette fungerer bra, og den tidligere kommunikasjonsplattformen Facebook (egen privat gruppe for sameiet) er blitt faset ut og fungerer nå kun for personlige ting for eiere som ønsker å kommunisere med hverandre utenom styret.

I perioden er det utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer:
Styre- og møtehonoraret er Kr 130.000, - for 2024. I tillegg kommer arbeidsgiveravgift. 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 forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et årsresultat på kr 417000.- 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.

Oslo, 30/4-2025

.....
Styreleder

....
Styremedlem Styremedlem

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 836 956	2 846 220	2 838 000	2 912 000
Ladeinntekter EL-bil		48 979	0	0	0
Andre inntekter	3	184 665	2 559	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 070 600**	**2 848 779**	**2 838 000**	**2 912 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-16 920	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-120 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-12 849	-19 404	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-94 657	-84 771	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-5 093	-11 900	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-780 436	-263 161	-415 000	-410 000
Forsikringer		-256 497	-233 862	-250 000	-298 000
Kommunale avgifter	9	-639 635	-548 365	-636 000	-732 000
Energi/fyring		-104 785	-113 186	-115 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-328 874	-313 302	-346 000	-333 000
Andre driftskostnader	10	-279 327	-254 447	-312 000	-356 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 650 484**	**-1 979 318**	**-2 353 000**	**-2 528 000**
DRIFTSRESULTAT		**420 116**	**869 461**	**539 000**	**384 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 449	53 070	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-172 161	-165 671	-123 000	-168 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-161 712**	**-112 601**	**-122 000**	**-167 000**
ÅRSRESULTAT		**258 405**	**756 860**	**417 000**	**217 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		258 405	756 860		

Transaction 09222115557545630027 Signed ACL, RV, KAHO

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 060	209
Forskuddsbetalte kostnader		227 057	425 976
Andre kortsiktige fordringer		0	14 400
Driftskonto OBOS-banken		1 887 299	2 011 461
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	42 363
Sparekonto OBOS-banken		10 139	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 153 554**	**2 494 409**
SUM EIENDELER		**2 153 554**	**2 494 409**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-84 615	-343 020
SUM EGENKAPITAL		**-84 615**	**-343 020**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 160 177	2 455 655
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 160 177**	**2 455 655**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 318	22 900
Leverandørgjeld		7 953	284 470
Skyldige offentlige avgifter		0	59 283
Påløpte renter		13 722	15 121
SUM KORTSIKTIG GJELD		**77 993**	**381 774**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 153 554**	**2 494 409**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2025
Styret i Landerokollen Boligsameie
Anna Clara Landvall Rune Vestmo Snorre K. Linnerud

Kurt Arild Håkon Olsen

Transaction 09222115557545630027 Signed ACL, RV, KAHO

SAK ÅRSMØTE 15.5.2025: Vedlikehold - bytte ytterdører

Dagens løsning:

Ytterdørene i Landerokollen bs er 30 år gamle. Skifte av bl.a. ytterdører inngår i sameiets vedlikeholdsplikt. Flere av beboerne har henvendt seg til styret med forespørsel om utskifting. Dagens ytterdører og karmer har stort varmetap, noe som bl.a. trekkes frem i henvendelsene.

Kostnad og løsning:

Firma Maxbo har tilbudt leveransen av 60 stk. ytterdører og utskifting. Totalkostnaden er Kr 1882000,- som inkluderer leveranse, demontering av gamle og montering av nye dører, rigging og bortkjøring av gamle dører og materiell. Dørene leveres ferdig montert med nytt listverk på inn- og utsiden. Dørene leveres med låsekasse og dørvrider.

Økonomisk støtte fra Oslo kommune:

Styret har søkt og fått innvilget økonomisk støtte fra Oslo kommune på Kr 376000,- Tilsagnet fra kommunen er gyldig i til april 2026.
Kommunens krav for å yte økonomisk støtte er at ytterdørene er minst 30 år gamle og at nye har et varmetap som er betydelig mindre enn dagens dører.

Gjennomføring:

Under forutsetning av vedtak i årsmøtet settes ytterdørene i bestilling. Utskifting vil skje i august/september i inneværende år.

Forslag til vedtak:

1) Det inngås kontrakt iht. mottatt tilbud.
2) Kostnadene dekkes av sameiets egenkapital.

SAK ÅRSMØTE 15.5.2025: Bygge på loft

Dagens løsning:

Leilighetene i øverste etasje har i dag tilgang til loft via luke og stige fra egen bolig. Loftene inngår som en del av fellesområdene.

Fremmet forslag:

En beboer har fremmet forslag om å bygge ut loftet. Beboeren har vært i kontakt med flere av naboene som også har vært inne på tanken. De er kjent med at saken har vært drøftet i tidligere årsmøter, men ønsker likevel at saken tas opp på nytt.

Styrets vurdering:

Styret er for at beboere får kjøpe ut og bygge ut loftet, under følgende forutsetninger:

- Den enkelte beboer som ønsker å bygge om loftet må avklare og om nødvendig søke godkjenning fra myndigheter eks.vis kommune osv.
- Beboer dekker alle kostnader knyttet til søknader og godkjenninger.
- Beboer fremmer saken for styret, som på vegne av Landerokollen bs forhandler pris for å kjøpe ut loftet.
- Beboer dekker eventuelle kostander som påløper hvis styret har behov for ekstern assistanse i forbindelse med å beregne prisen for loftet.
- Punktene ovenfor må være lukket før utbygging kan starte.

Forslag til vedtak:

1) Årsmøtet vedtar iht. styrets vurdering.

SAK ÅRSMØTE 15.5.2025: Beredskap

Saksfremlegg (fremmet av beboer)

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ønsker at alle tenker igjennom og forbereder seg på ulike typer kriser.

Styret mener at det er nyttig at beboerne i Landerokollen bs drøfter sameiets beredskap.

Forslag til vedtak:

1) Styret oppfordres til å følge opp temaet.

SAK ÅRSMØTE 15.5.2025: Universell utforming av tilgang

Saksfremlegg (fremmet av beboer)

Det bør være et mål at personer med bevegelsesutfordringer har tilgang til så mange leiligheter som mulig. Noen steder er det umulig uten å bygge heis.

Underetasjene har mulighet for å bygge flatere trillevei frem til ytterdøra.

Forslag til vedtak:

1) Styret ønsker alle skal kunne gis mulighet for tilkomst uavhengig av bevegelsesvariasjoner.
2) Beboere som ønsker å bedre tilgjengeligheten gjør dette for egen kostnad.

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.

Transaksjon 09222115557515572115 Signert KT, SKL

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.

Transaksjon 09222115557515572115 Signert KT, SKL

✓ 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

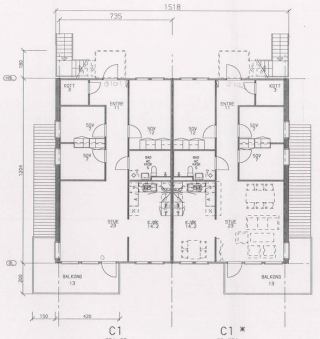
Følgende stilte til valg:
Rune Vestmo

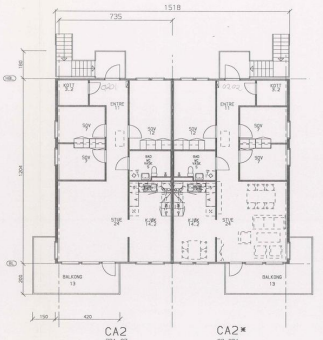
14. Valg av varamedlemmer

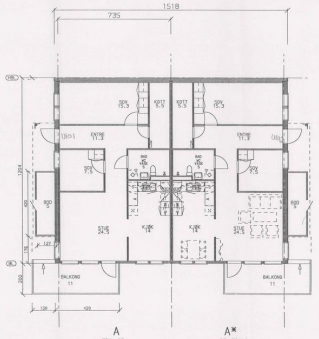
Innstilling
Styret innstiller på at Eirik Elvevold fortsetter som varamedlem en ny periode på ett år.

Varamedlemmer (1 år)
Følgende ble valgt:
Eirik Elvevold

Følgende stilte til valg:
Eirik Elvevold







MOTTATT
10 DEC 93
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

1

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV/KONTR

Selvaagbygg

PROSJEKT
LANDEROVEIEN

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
–	143	19,47,82+303

TEGNING OMFATTER
PLANER
–

HUS	HUSTYPE
5	723-1204

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	08.10.93	KJ.F	

PROJEKT NR. GRUPPE NR. REV.
Tegn.nr: 1242 A 10 –

M5-100

"Skisser og tegninger er A/S Selvaagbyggs eiendom og kan ikke brukes med A/S Selvaagbyggs samtykke. Det gjøres oppmerksom på at Flere av de tekniske løsninger som er brukt er beskyttet ved mønster og patent."

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	930051911	96/36884

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

Arbeidssted : 143/0019 Landeroveien 5-7-11-13 hus 5
Byggherre : AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG BOLIG+ BOD HUS 5

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.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
LANDEROKOLLEN 76

Dato: 16.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528577
9060203

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.143 BNR. 19

Vi viser til bestilling av 20260316 for LANDEROKOLLEN 76.

GNR. 143 BNR. 19

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.11.1903.

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

16709 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

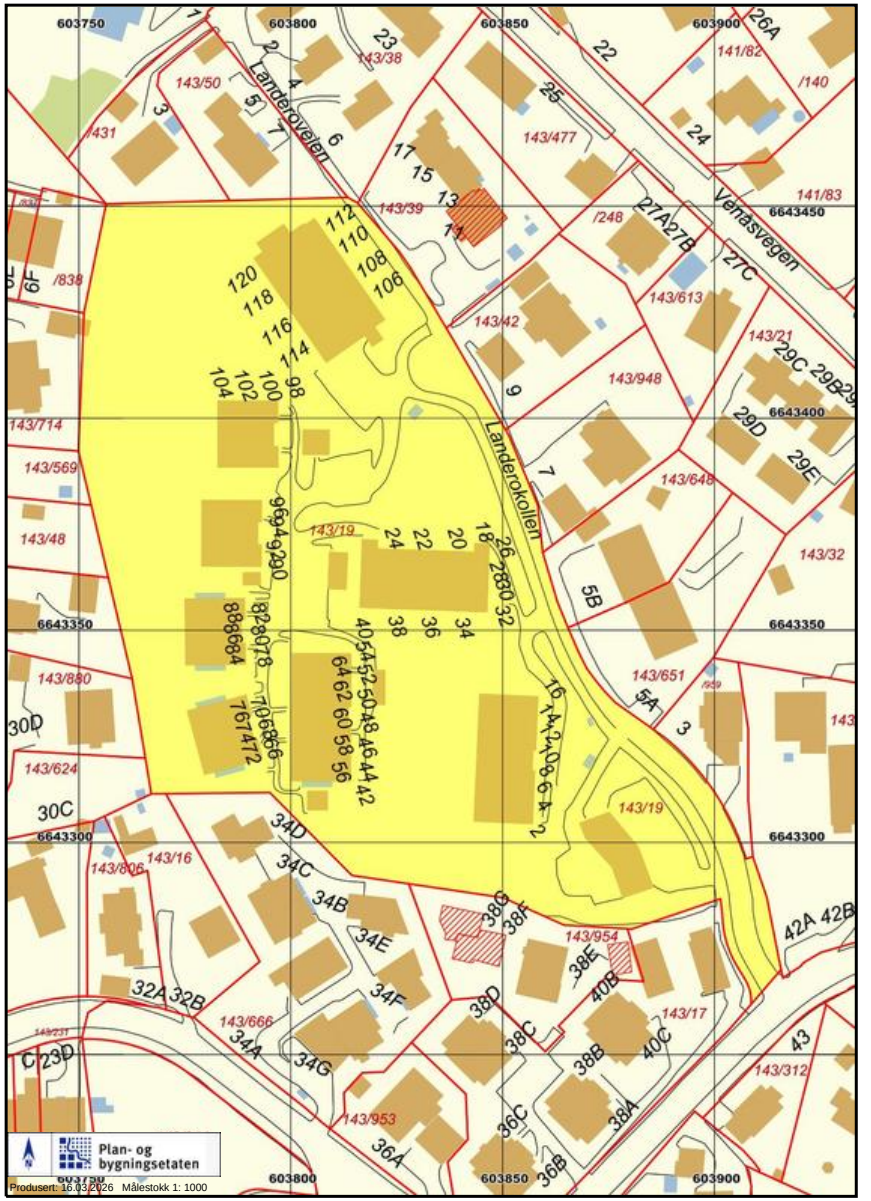
Kristin Tveit
Seksjonsleder

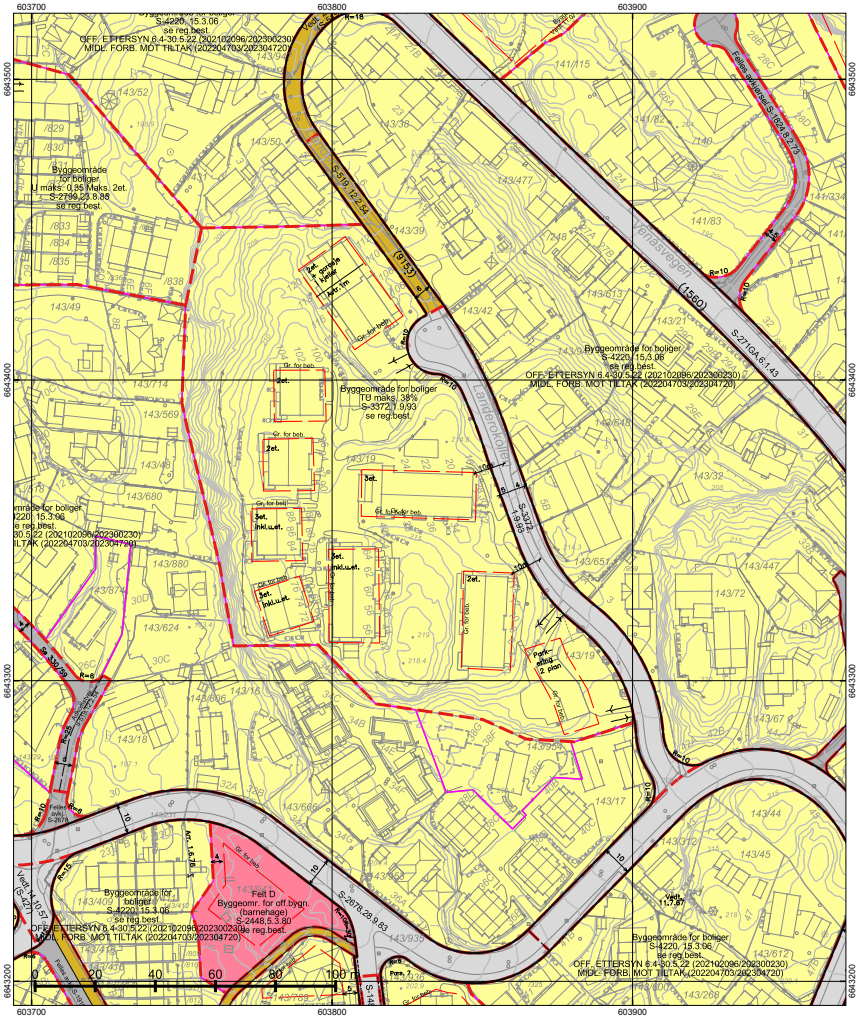
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154506/ 86528577
Deres ref.:
Adresse: Landerokollen 76
Kommentar:
Gnr/Bnr: 143/19

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

Se tegnforklaring på eget ark

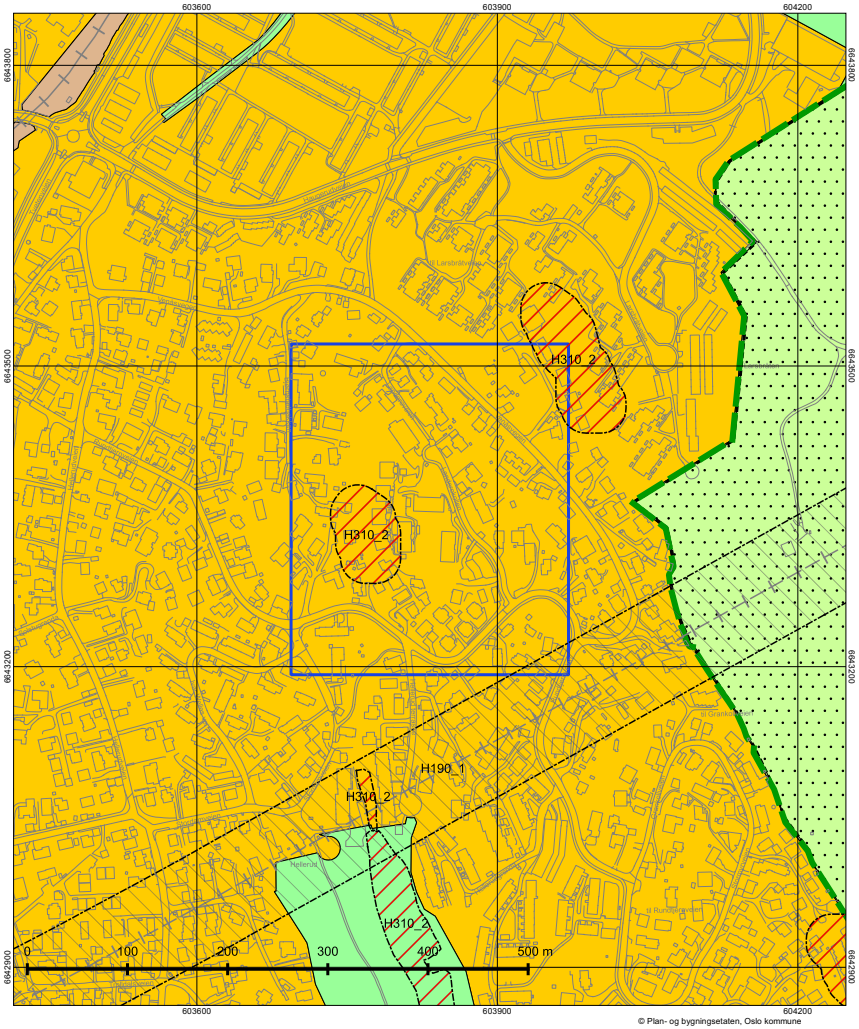
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 70 - Felles avkjørsel
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg



Oslo

Dato: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154506/86528577
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-519

Regulering av Landeroveien (vei 3550). Bergstien (vei 1565) samt atkomstvei til gnr. 143, bnr. 18 m.fl.,Ø.Aker, Oslo.

S-519 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.02.1954
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195401699
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se vedtak 330/59 - grunnervervtillatelse.
Knytning(er) mot andre planer: 33059

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3372

Reguleringsplan for gnr.143 bnr.19, 47, 82 og 309, Landeroveien.

Vedtaksdato: 01.09.1993
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199050231
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR.143, BNR.19,47,82 OG 319, LANDEROVEIEN 5 OG 7.

§ 1. Reguleringsområdet er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger.
- Trafikkområde (vei)

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger skal tillatt tomteutnyttelse (TU) ikke overstige 38%. Bebyggelsen kan oppføres som småhus og lavblokker, i det antall etasjer som er vist på reguleringskartet. Gulv 1. etasje skal ikke ligge høyere enn eksisterende terrengs høyeste nivå langs fasade.

§ 4. Biloppstillingsplasser skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Opparbeidede biloppstillingsplasser på lokk skal medregnes i BRA. Minimum 24 bilplasser skal være i garasjekjeller.

§ 5. Atkomst til planområdet skal være fra Landeroveien slik som vist på reguleringskartet. Før brukstillatelse gis må det være etablert snuplass og fysisk sperre i Landeroveien mellom regulert gangvei og snuplass.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (Jfr. § 69 i plan- og bygningsloven). Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, kjøre- og gangveier, oppholdsarealer og parkering.
Eksisterende terreng, topografi og vegetasjon innenfor planområdet skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder spesielt høye trær.

§ 7. Eventuell nettstasjon skal innpasses i samråd med Oslo Energi.

§ 8. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Ved byggemelding skal støyforholdene utredes og eventuell plan for støybeskyttende tiltak vedlegges.

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

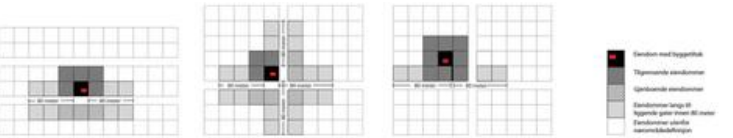
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. ”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

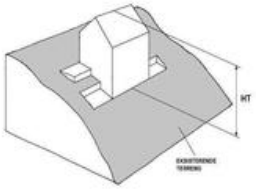
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

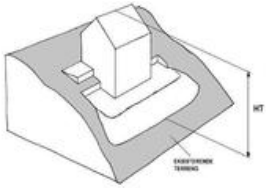
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vannggjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR.: 65328
10 OKT 2003
OSLO SKIFTERETT

MÅLEBREV - GRENSEJUSTERING

Vedrørende følgende eiendommer:

Gårdsnummer:	Bruksnummer:		
143	5 og 19	Saksnr. :	200209415-8
		Målebrev nr. :	2003/719

Det er avholdt kartforretning over grensene mellom ovennevnte eiendommer.

Arealoverføringer ved grensejustering:

1. 95,8 m^2 er framålt gnr. 143 bnr. 19
   og lagt til gnr. 143 bnr. 5

Dato for forretningen:
23. april 2003

Rekvirent :
Selvaagbygg AS

Bestyrer :
Inger Dyås

Doknr: 65328 Tinglyst: 10.10.2003 Emb.:105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av:
For gnr 143 bnr 5 : Ingvar Sund
For gnr 143 bnr 19 : Landerokollen Boligsameie

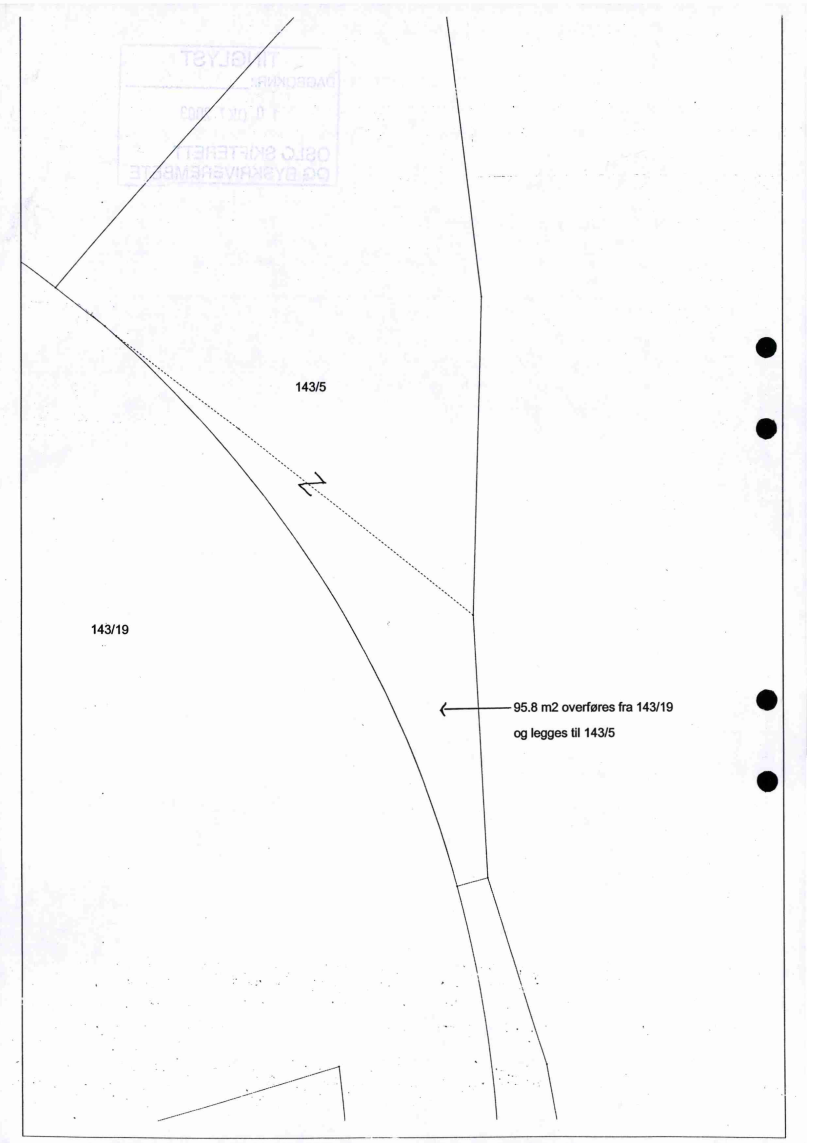
Grensen etter justering fremgår av målebrevskart på baksiden.
Oslo koordinatsystem

Forretningen er avholdt i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Avdeling for byggeprosjekter, Bolig tett by, Måle/dele RE, 30.september 2003.

fg
Karen Marie Glad Visnes
avdelingsenhetsleder

Inger Dyås
Inger Dyås
saksbehandler



Returneres til:

Postboks 100 [redacted]inderen
0319 Oslo

Begjæring[1] om tinglysing av TI oppdeling i eierseksjoner

18 NOV 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 66098

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	143	19	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
09 10 39 [redacted]	Cecilie Nustad	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	85	11	B	87	21	B	87	31	B	81	41	B	85	51	B	83
2	B	83	12	B	87	22	B	87	32	B	83	42	B	83	52	B	87
3	B	83	13	B	85	23	B	83	33	B	85	43	B	83	53	B	85
4	B	85	14	B	85	24	B	83	34	B	83	44	B	85	54	B	83
5	B	87	15	B	87	25	B	85	35	B	83	45	B	85	55	B	83
6	B	83	16	B	87	26	B	85	36	B	85	46	B	83	56	B	85
7	B	83	17	B	83	27	B	87	37	B	87	47	B	83	57	B	87
8	B	87	18	B	83	28	B	87	38	B	83	48	B	85	58	B	83
9	B	85	19	B	85	29	B	83	39	B	83	49	B	87	59	B	83
10	B	85	20	B	85	30	B	81	40	B	87	50	B	83	60	B	87

Sum tellere: 5076 = nevner: 5076

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 66098 Tinglyst: 18.11.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

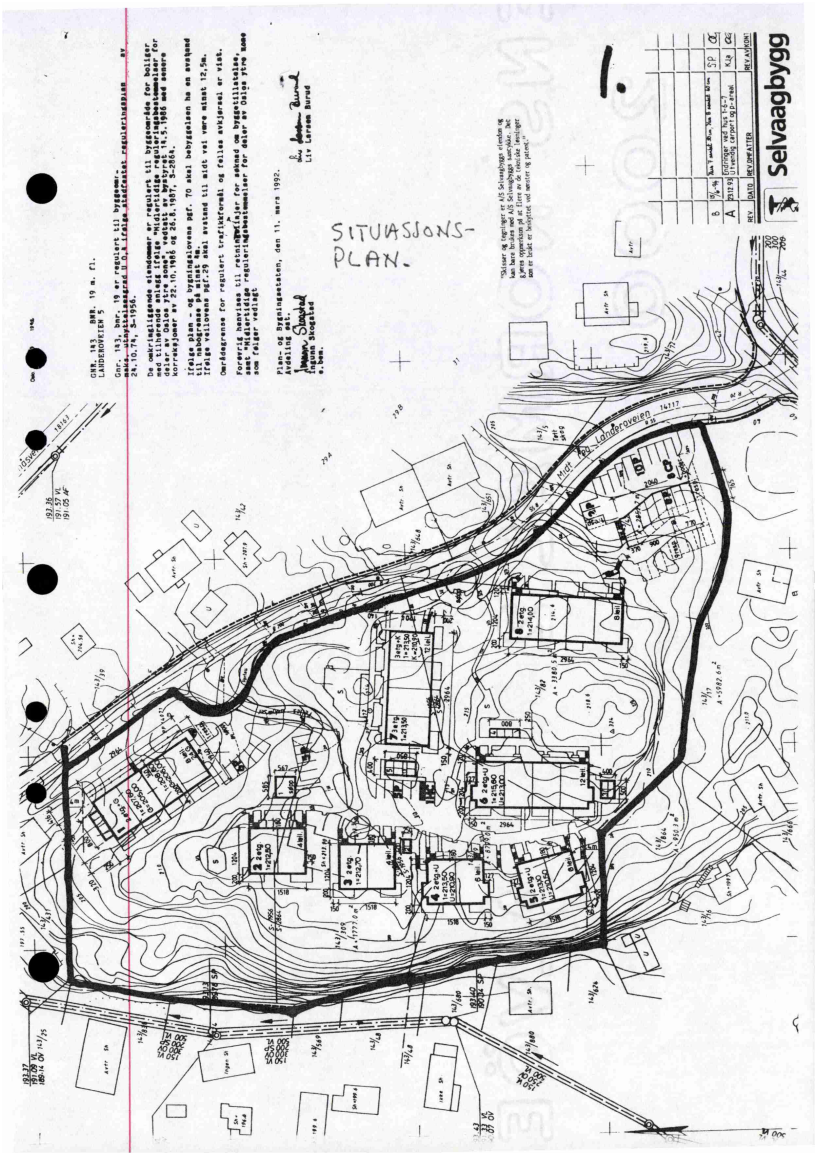
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

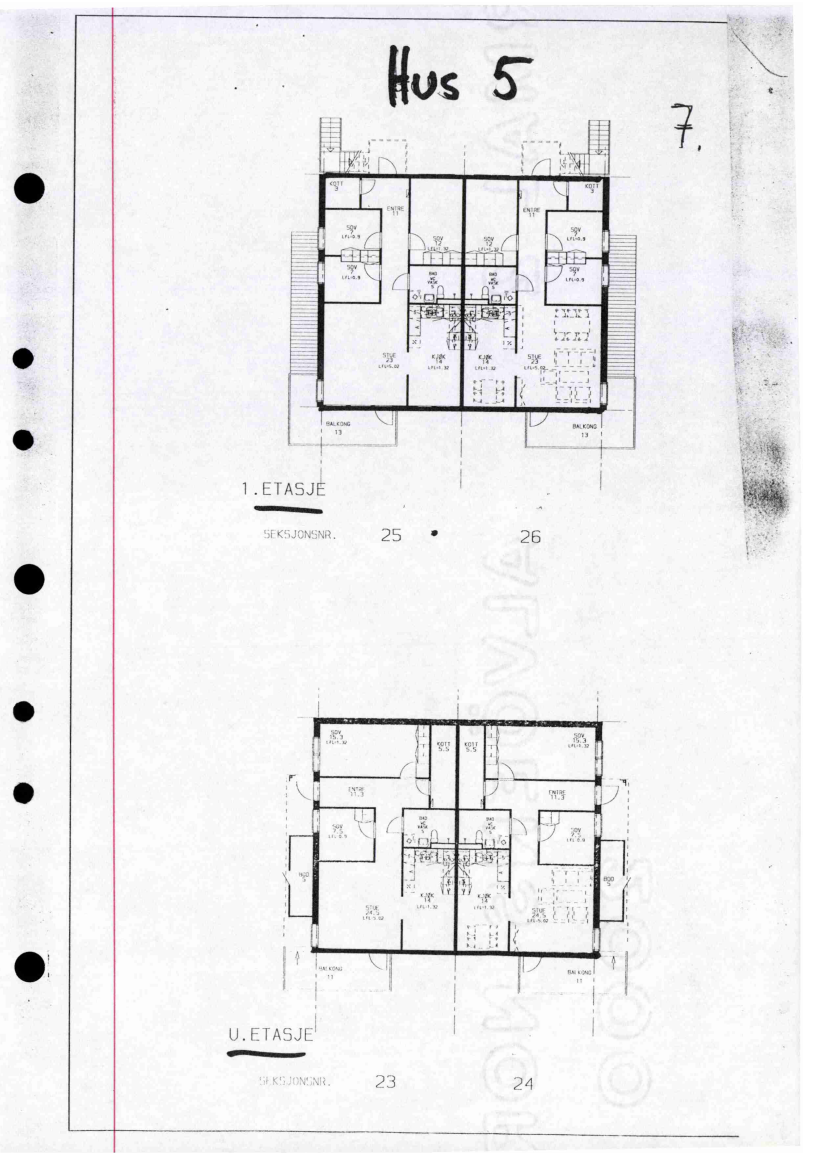
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 8. nov. 1994	For Cecilie Nustad e.spes. fullm. Hans P. Arnessen Advokat M.N.A.

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/66098/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-16 10:22
Side 3 av 30



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/66098/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-16 10:22
Side 17 av 30



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

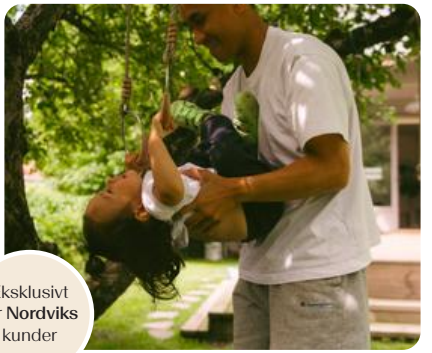
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0032/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Landerokollen 76 0672 OSLO

Betegnelse: Gnr 143, bnr 19, snr 23 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no