Nabolagsprofil

Stenbråtveien 157 - Nabolaget Stenbråten/Leirskallen - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Maikollen Linje 73X	2 min 0.1 km
Mortensrud T T-bane, buss	17 min 1.2 km
Mortensrud Linje 2, 3	18 min 1.3 km
Hauketo stasjon Buss, tog	7 min 3.7 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	7 min 3.7 km

Skoler

Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	14 min 1 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	18 min 1.4 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 13 klasser	20 min 1.4 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	21 min 1.5 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	23 min 1.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min 7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

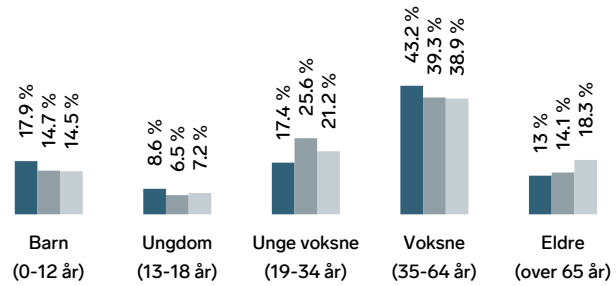
Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenbråten/Leirskallen	2 597	927
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakken barnehage (0-5 år) 60 barn	12 min 0.8 km
Jettegryta barnehage (1-5 år) 64 barn	14 min 0.9 km
Steinbråten naturbarnehage (1-6 år) 98 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Mortensrud	18 min
Rema 1000 Mortensrud	19 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

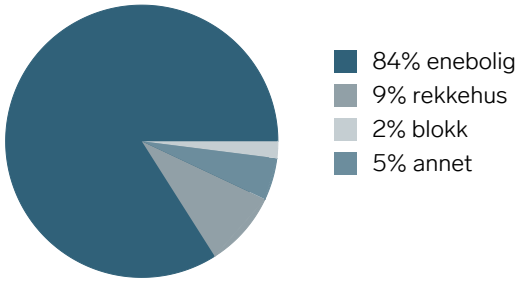
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Leirskallen flerbrukshall Turnhall	9 min 0.6 km
Gamle bygdevei balløkke Ballspill	10 min 0.7 km
Fitness24Seven Mortensrud Torg	18 min
Sport og Mosjon	19 min

Boligmasse



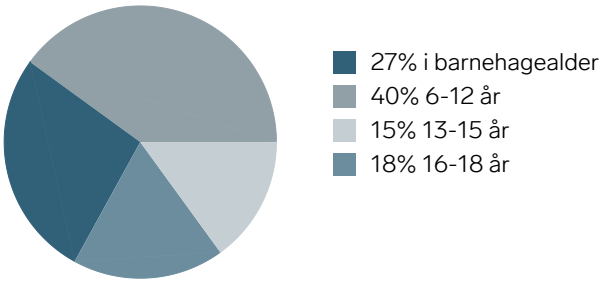
«Nabolaget består av mange eneboliger med mange barnefamilier og noen pensjonister. Det er tett tunbebyggelse og stille og rolig her. En skjult perle på toppen av Mortensrud.»

Sitat fra en lokalkjent

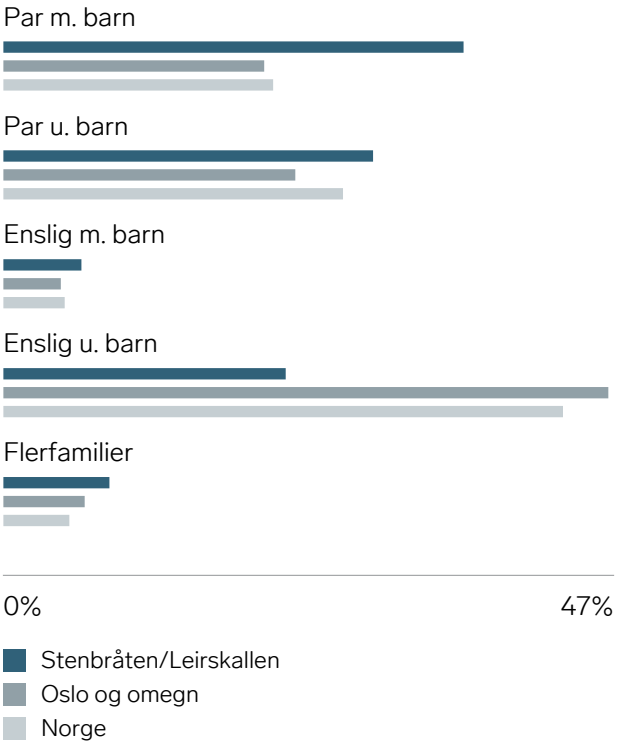
Varer/Tjenester

Mortensrud Torg	18 min
Boots apotek Mortensrud Torg	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



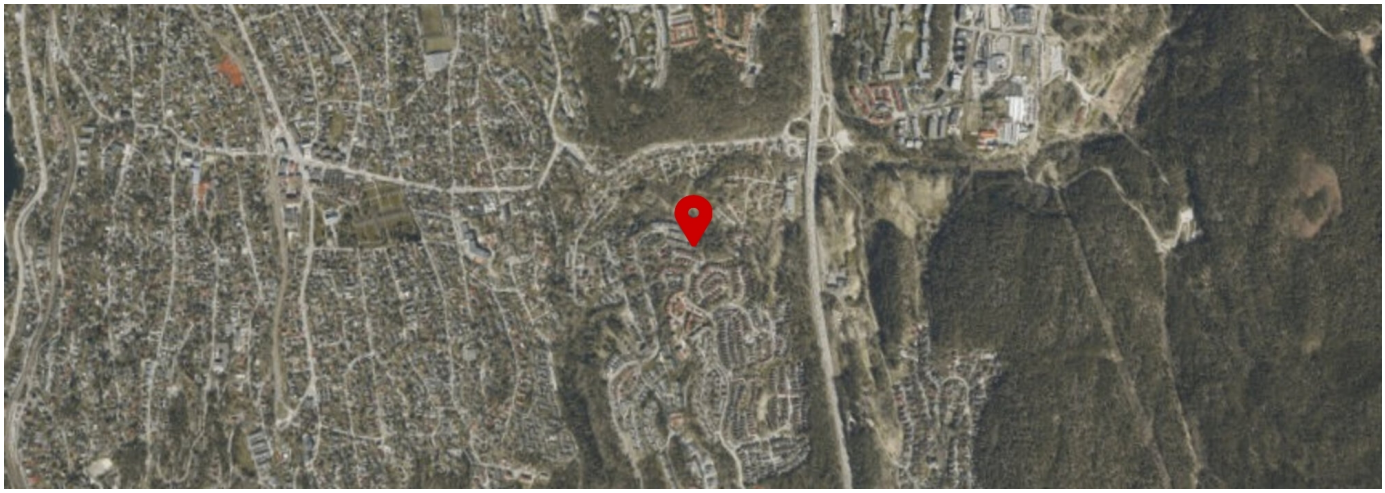
Familiesammensetning

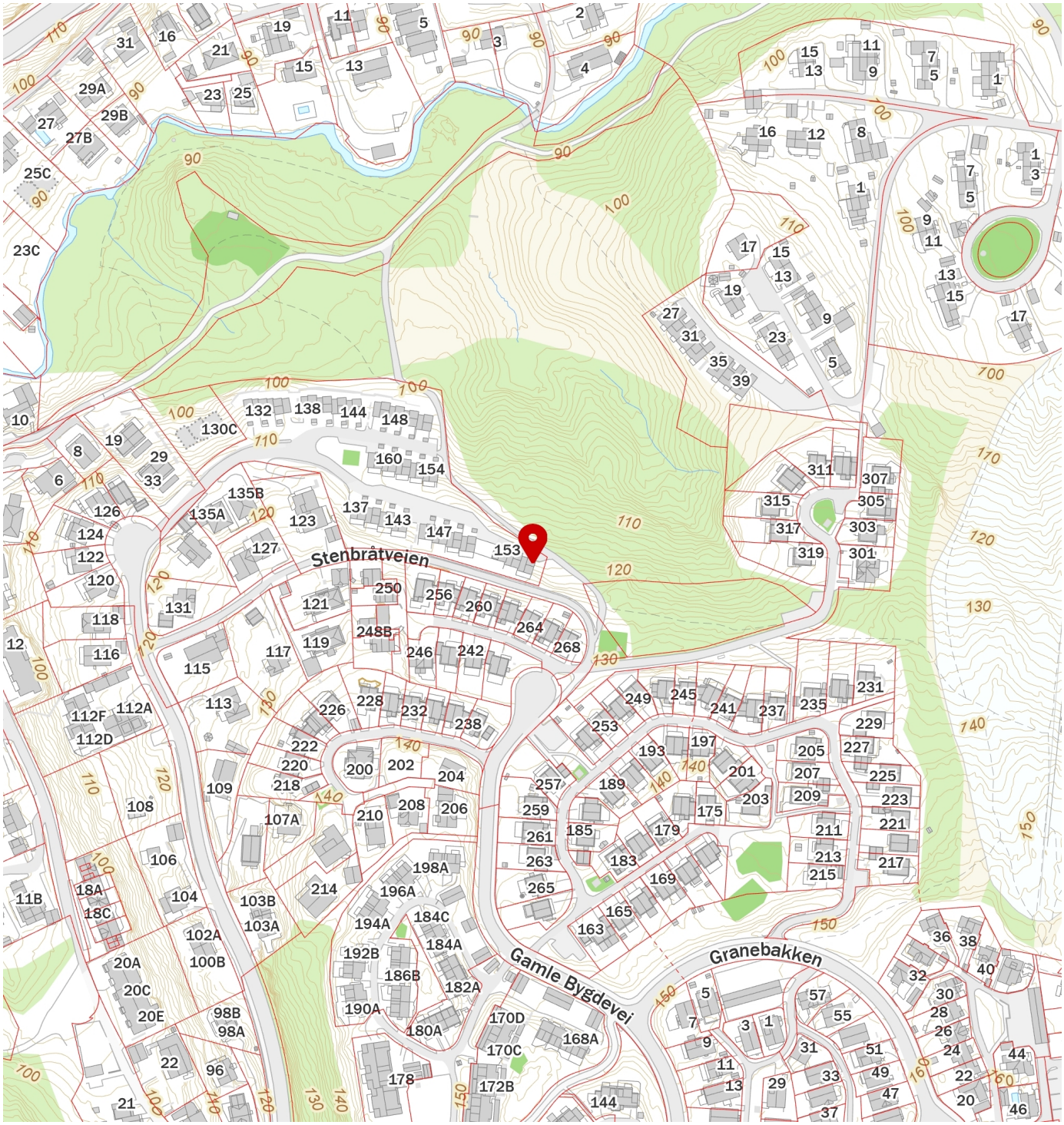


Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





FINN

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

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 14.11.2027

Stenbråtveien 157, 1284 OSLO

MEGLERAVDELING
Eiendomsmeglerne AS

EIENDOMSTYPE
Rekkehus

OPPDRAGSNUMMER
202260230

SKJEMAET ER UTFYLT AV
Ali Ahmed Joiya

OVERTATT
2020

FORSIKRING
Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Protector forsikring ASA
Forsikringsnummer	75784917

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	Ingen avvik
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Har blitt etablert nye individuelle målere per husenhet, det har gjort at felleskostnader går ned fra og med januar 2027.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Usikker. de ble innhentet fra Sameiet.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Mugg i garasjen min pga manglende ventilasjon. Klagen ble sendt til forsikringen og utbygger. Utbygger fikset det i fjor, monterte avtrekksventiler.
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Ja
Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld	Sameiet har plassert individuelle fjernvarmemålere per husenhet, det fører til at felleskostnader går ned fra og med januar 2027.
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name

Ali Ahmed Joiya

Date

2026-11-14

Identification

bankID Ali Ahmed Joiya

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Rekkehus

Stenbråtveien 157, 1284 OSLO

OSLO kommune

gnr. 180, bnr. 604, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 14.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21155-1738 **Eiendomsverdi ref nr:** EM1517

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan **Vår ref:** Øivin Brækkan

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 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

Eiendommen med rekkehuset er oppført i 2020, overflater, tekniske anlegg og selve bygget er fra byggeåret. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Rekkehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med folie, hvor en del av taket har skråtak og en annen del er flatt. Taket er besiktiget fra takterrassen.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert frabalkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Stålbeslag som sålebenker, beslag på rekkverket til terrassen i stål.

Liggende faspanel og felter med stående kledning. Tre omramminger rundt vinduer.

Taket har sperrekonstruksjon, flat del og skrå del. Takene er gjenbygget og det er ikke noe loft. Eier/utbygger har dokumentasjon.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med tre lags isolerglass.
Aluminiumsbeslag på utsiden.
Vinduer i felter med faste og åpningsbare vinduer.

Malt ytterdør med smalt vindu i vertikal stripe i midten.

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med trelags glass.
Aluminiumsbeslag på utsiden.

Terrasse på bakkeplan med utgang fra kjøkkenet. Areal 12 m2 og ligger sørvest-vendt. Trykkimpregnerte terrassebord, levegger på sidene, benk i treverk og blomsterkasser. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.

Takterrasse i 3.etg, areal 19 m2 og har utsikt til sør og nord. Trykkimpregnerte bord med riller på gulvet, tekking av papp/folie under gulvet med luke for inspeksjon av sluket. Rekkverk med nedre del av treverk, øverst glass og stål, høyde 1,1 m. Vegg med trekledning mot nabo og 3.etg, lampe på vegg.

INNVENDIG Gå til side

Overflater U.etg, 1.etg og 3.etg:
Gulv med enstavs parkett og fliser.
Vegger av malte plater.
Himlinger med malt betong. Høyde i soverom er 2,40 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Overflater 2.etg:
Gulv med parkett i stue og kjøkkenet.
Vegger av malte plater.
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,41 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Gulv på grunn av betong i u.etg. Målt planhets-avvik i entré gjennom hele rommet. Resultat 3 mm.
Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etg. Målt planhets-avvik i gjennom hele rommet. Resultat 14 mm i stue, 2 mm i soverom, 11mm i gangen.

Etasjeskille/gulv i 3. etg. Målt planhets-avvik i gjennom hele rommet. Resultat 14 mm og 27 mm i soverommene.

Rom under terreng, det er boret hull i yttervegg i boden. Boret hull i vegg over fotlist og gjort fuktundersøkelser i bunnsvill. Hullet er boret på tilfeldig sted.

Tett malt trapp med eiketrinn og opptrinn, teppe på forkant av trinnene. Rekkverk med stående runde metallspiler og eik håndløper, høyde 0,9 m.

Hvitmalte glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er nytt fra byggeåret 2020, eier har fdv dokumentasjon.
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med stort format 60x60.
Himling er malt og med innfelte downlights.
Støpt gulv med vannbårenvarme og det er målt ca 25. mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.
Nedsenk i dusjsonen
Sluk av plast fra Pipelife, påstrykningsmembran er benyttet.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i midlertidig brukstillatelse hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket.
Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.
Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap medintegrert lys. Vegghengt toalett type Tece med skjult sisterne, svingbare dusjvegger av glass, stort dusjhode og separat hånddusj.

Avtrekksventil på balansert ventilasjonssystem.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Bad/vaskerom
Badet er nytt fra byggeåret 2020, eier har fdv dokumentasjon.
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights.
Støpt gulv medvannbåren gulvvarme, 60x60 fliser og mindre format i dusjen, og det er målt ca 57 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.
Sluk av plast fra Pipelife, påstrykningsmembran er benyttet.

Beskrivelse av eiendommen

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i midlertidig brukstillatelse hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket.
Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speil med lys over. Vegghengt toalett type Tece med skjult sisterne, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.
Vaskeromsinnredninger og vannskap for varme og røranlegg.

Avtrekksventil på balansert ventilasjonssystem.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte mørke fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ettgreps kjøkkenkran med fleksibel tut. Integrerte hvitevarer fra Miele med oppvaskmaskin, mikro, stekeovn, induksjonsplatetopp, kjøleskap og fryseskap. Stikkontakt på vegg over benk, fliser bak kokesonen.

Gulv av parkett, malte vegger og malt platehimling med downlights.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Ventilatorhette med rør ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekraner i koblingsskapet som er plassert i vaskerommet.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom.

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.
Det er vannbåren varme i gulvet i alle rom untatt 3.etg og boder, termostatstyrt.

Sikringsskapet er på vegg i entré, hovedsikring i felles rom utenfor leiligheten. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Downlights i flere av rommene. Waterguard montert og komfyrvakt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.
Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.
Ukjent sålefundament under betongvegger.

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.

Eieindommen er pent opparbeidet med gressplen, hekk, beplantning på oversiden, asfaltert gårdsålass nede.

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger
Boligen har forskriftsmessige røykvarsler og brannslukningsredskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Garasje

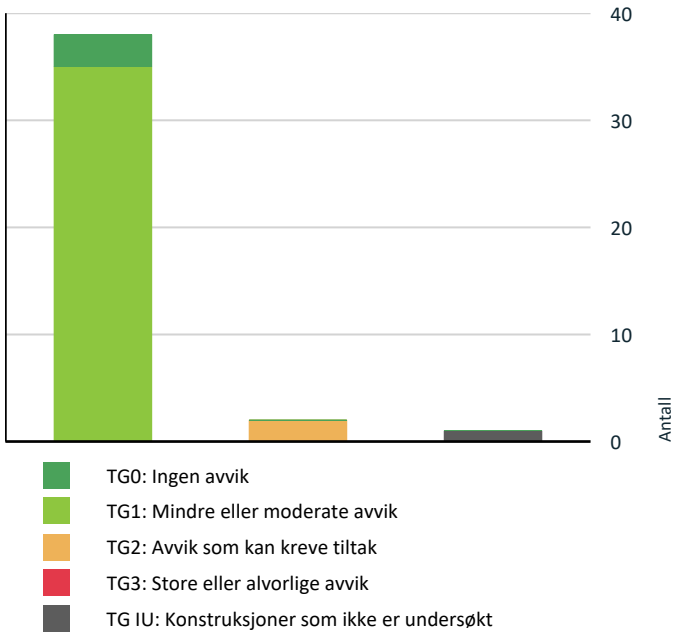
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten/rekkehuset, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - 2.etg Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv i 2.,etg har noe bruksslitasje med striper og hakk.

Innvendig > Etasjeskille i tre - 3.etg Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2020

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med folie, hvor en del av taket har skråtak og en annen del er flatt.
Taket er besiktiget fra takterrassen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert frabalkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Tak

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Stålbeslag som sålebenker, beslag på rekkverket til terrassen i stål.

Tilstandsrapport



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende faspanel, enkelte felter med stående kledning. Tre omramminger rundt vinduer.



veggkonstruksjon



veggkonstruksjon

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har sperrekonstruksjon, flat del og skrå del. Takene er gjenbygget og det er ikke noe loft. Eier/utbygger har dokumentasjon.



Takkonstruksjon/loft

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med tre lags isolerglass. Aluminiumsbeslag på utsiden. Vinduer i felter med faste og åpningsbare vinduer.

Tilstandsrapport



Vinduer



Vinduer

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med smalt vindu i vertikal stripe i midten.



TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med trelags glass. Aluminiumsbeslag på utsiden.



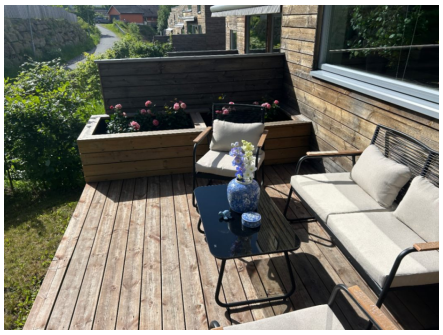
terrassedør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på bakkeplan med utgang fra kjøkkenet. Areal 12 m2 og ligger sørvest-vendt. Trykkimpregnerte terrassebord, levegger på sidene, benk i treverk og blomsterkasser. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.

Tilstandsrapport



terrasse



terrasse

TG 1 Takterrasse

Beskrivelse

Takterrasse i 3.etg, areal 19 m2 og har utsikt til sør og nord. Trykkimpregnerte bord med riller på gulvet, tekking av papp/folie under gulvet med luke for inspeksjon av sluket. Rekkverk med nedre del av treverk, øverst glass og stål, høyde 1,1 m. Vegg med trekledning mot nabo og 3.etg, lampe på vegg.



takterrasse

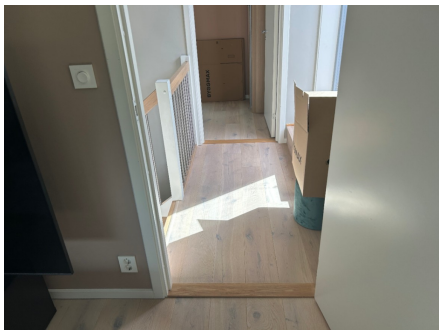
INNVENDIG

TG 1 Overflater

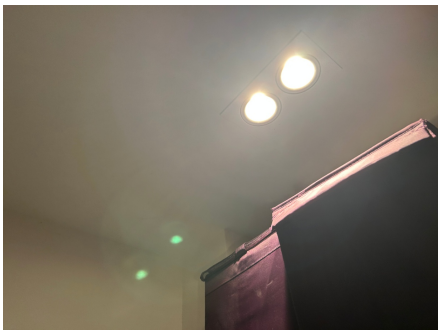
Beskrivelse

Overflater U.etg, 1.etg og 3.etg:
Gulv med enstavs parkett og fliser.
Vegger av malte plater.
Himlinger med malt betong. Høyde i soverom er 2,40 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Tilstandsrapport



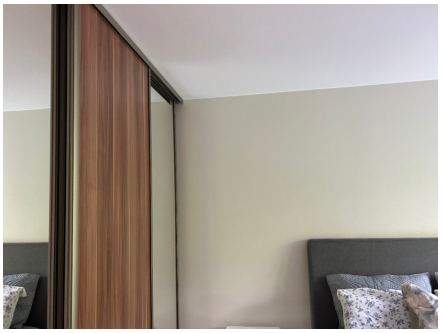
overflater 3.etg



overflater U.etg



overflater 1.etg



overflater 1.etg

TG 2 Overflater - 2.etg

Beskrivelse

Overflater 2.etg:
Gulv med parkett i stue og kjøkkenet.
Vegger av malte plater.
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,41 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv i 2.,etg har noe bruksslitasje med striper og hakk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedlikehold eller utbedring av parkettgulvet bør vurderes ved oppussing, for å unngå ytterligere slitasje og sikre et godt estetisk inntrykk. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje og redusert levetid på gulvet.



overflater i 2.etg



overflater i 2.etg

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong i u.etg. Målt planhets-avvik i entré gjennom hele rommet. Resultat 3 mm.

TG 1 Etasjeskille i tre

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv i 1. og 2. etg. Målt planhets-avvik i gjennom hele rommet. Resultat 14 mm i stue, 2 mm i soverom, 11mm i gangen.

TG 2 Etasjeskille i tre - 3.etg

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv i 3. etg. Målt planhets-avvik i gjennom hele rommet. Resultat 14 mm og 27 mm i soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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.

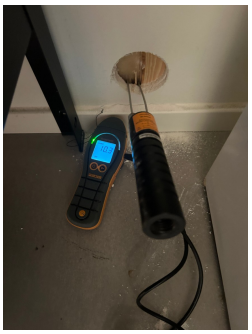
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Konsekvensen ved ikke å utbedre avvikene er at det kan påvirke innredningsmuligheter, samt gi økt risiko for slitasje på gulvbelegg og eventuelle følgeskader over tid.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er boret hull i yttervegg i boden. Boret hull i vegg over fotlist og gjort fuktundersøkelser i bunnsvill. Hullet er boret på tilfeldig sted.



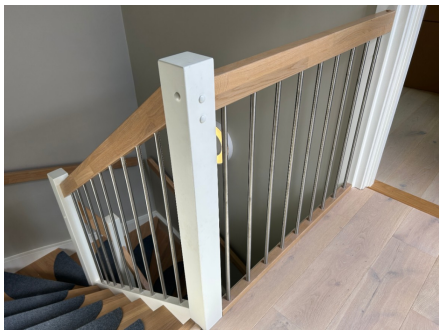
Fuktsøk i vegger

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tett malt trapp med eiketrinn og opptrinn, teppe på forkant av trinnene. Rekkverk med stående runde metallspiler og eik håndløper, høyde 0,9 m.

Tilstandsrapport



Trapper



Trapper

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte glatte innerdører.



innerdør

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er nytt fra byggeåret 2020, eier har fdv dokumentasjon.

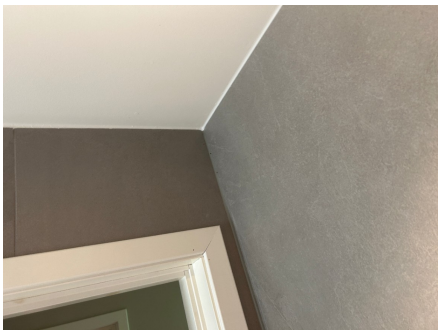
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med stort format 60x60. Himling er malt og med innfelte downlights.

Tilstandsrapport



vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med vannbårenvarme og det er målt ca 25. mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Nedsenk i dusjsonen



Bad gulv

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast fra Pipelife, påstrykningsmembran er benyttet.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i midlertidig brukstillatelse hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket.
Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap medintegrert lys. Vegghengt toalett type Tece med skjult sisterne, svingbare dusjvegger av glass, stort dusjhode og separat hånddusj.



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på balansert ventilasjonssystem.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

U.ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er nytt fra byggeåret 2020, eier har fdv dokumentasjon.

U.ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights.

Tilstandsrapport



vegger og himling



vegger og himling

U.ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv medvannbåren gulvvarme, 60x60 fliser og mindre format i dusjen, og det er målt ca 57 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.



Bad gulv



Bad gulv

U.ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast fra Pipelife, påstrykningsmembran er benyttet.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i midlertidig brukstillatelse hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket.
Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

U.ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speil med lys over. Vegghengt toalett type Tece med skjult sisterne, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin. Vaskeromsinnredninger og vannskap for varme og røranlegg.



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

U.ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på balansert ventilasjonssystem.



Ventilasjon

U.ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte mørke fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ettgreps kjøkkenkran med fleksibel tut. Integrerte hvitevarer fra Miele mec oppvaskmaskin, mikro, stekeovn, induksjonsplatetopp, kjøleskap og fryseskap. Stikkontakt på vegg over benk, fliser bak kokesonen.

Tilstandsrapport

Gulv av parkett, malte vegger og malt platehimling med downlights.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette med rør ut.



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekraner i koblingsskapet som er plassert i vaskerommet

Tilstandsrapport



Vannledninger

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom.



Ventilasjon



Ventilasjon

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i gulvet i alle rom untatt 3.etg og boder, termostatstyrt.

Tilstandsrapport



vannbårent varmeanlegg



vannbårent varmeanlegg

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er på vegg i entré, hovedsikring i felles rom utenfor leiligheten. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Downlights i flere av rommene. Waterguard montert og komfyrvakt.

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.
   2020 Da anlegget var nytt.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har FDV dokumentasjon hvor samsvarserklæring

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?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

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?
Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder.
Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.
Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent sålefundament under betongvegger.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eieindommen er pent opparbeidet med gressplen, hekk, beplantning på oversiden, asfaltert gårdsålass nede.



Tomt



Tomt

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger
Boligen har forskriftsmessige røykvarsler og brannslukningsredskap.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2020

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje i rekke med tre garasjer, nederste er denne eiendommen sin garasje.
Betongulv, yttervegger og tak. Leddport med elektrisk åpner, størrelse b= 2,5 m og innkjøringshøyde 2,06 m, innlagt strøm og belysning samt elbillader. Eget sikringsskap på veggen.
Skillevegg mot nabo med stålstendere og gipsplater.

Eier har reklamert på mugg i garasjen på grunn av manglende ventilasjon, utbygger har satt ventil i veggen. Det er noe mugg på vegger og i taket rundt porten, mangler gipsplater på vegg mot nabo.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

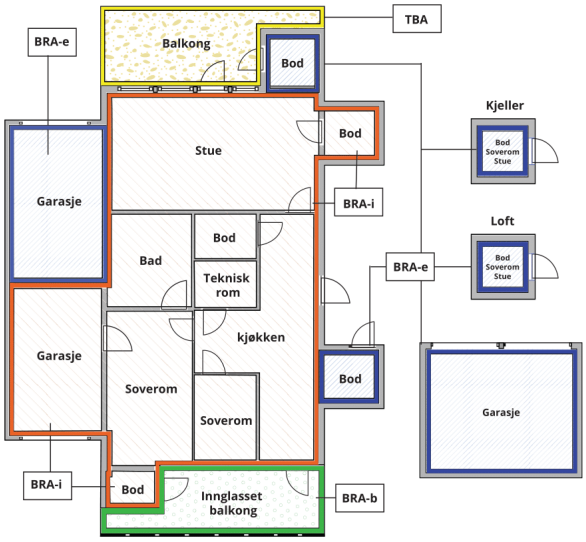
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	44			44	
2. Etasje	46			46	12
3. Etasje	22			22	19
U.etg	41			41	
SUM	**153**				**31**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, soverom 1, soverom 2, bod 2.etg, gang		
2. Etasje	Stue, kjøkken		
3. Etasje	Soverom 1, soverom 2, gang		
U.etg	Bod, bod u.trapp, soverom, bad/vaskerom, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Ali Ahmed Joiya	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	604		27	8325 m²	Fra Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Stenbråtveien 157

Hjemmelshaver
Joiya Ali Ahmed, Malik Ayesha, Akhtar Naseem

Kommentar
Felleskostnader er per i dag kr 6345,- per måned.

Boligselskap
Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning As

Organisasjonsnr
925509566

Felles formue
Kr. 35 965 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 18 731 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger usjenert til i enden av blindvei, barnevennlig, rolig og solrik beliggenhet. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-4721, 05.06.2013, B1 Byggeområde for bolig

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet på 8 325 m². Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser. Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	2734186-1.1.			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.06.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	13.06.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.06.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.06.2026		Gjennomgått		Nei

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2026	
2	14.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EM1517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

enova

Energiattest



Adresse **Stenbråtveien 157, 1284 OSLO**	
Dato for energimerking **14.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311572**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300580934**
Gårdsnummer **180**	Bruksnummer **604**
Seksjonsnummer **27**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **172,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **153,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **86,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **86,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 839 kWh**



Stenbråtveien 157, 1284 OSLO

Detaljering

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

Stenbråtveien 157, 1284 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6598
EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA

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

Dato for årsmøtet:

27. april 2026 kl. 19:00, Teams, lenke for å delta på møte vil bli ettersendt.

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 møtet. 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsansvar for tregjerde mot nord
8. Vedlikeholdsansvar for hekker tilknyttet seksjonene 12-27
9. Forslag fra Håvard Hanslien: Planting av trær på fellesareal ved nr. 154.
10. Forslag fra Håvard Hanslien: Vedtektsendring
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA

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

Andreas Flataker er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én seksjonseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitne velges under årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 6598 Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har vært relativt lavt siden stiftelsen av sameiet i 2020. For 2024 var det på kr. 40.000,-. Dette tilsvarer kr. 1481,- pr. seksjon.

Statistikk fra Obos viser at styrehonoraret i snitt for sameier som har 6-30 boenheter er kr. 2409,- pr. bolig.

https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422

Styrehonoraret foreslås økt på grunn av arbeidsmengde og tidsbruk. Det vises til årsrapport for beskrivelse av styrets arbeid i 2025. Med forslag til nytt styrehonorar vil vi fortsatt ligge under snittet, med kr. 1852,- pr. seksjon.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr. 50.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000,-.

Sak 7

Vedlikeholdsansvar for tregjerde mot nord

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ved ekstraordinært årsmøte 5. mars 2024 ble det i sak 7 besluttet å bytte ut gjerdet mot nord med tregjerde. Dette gjelder tregjerdet utenfor seksjonene 1 - 11, og det var eierne av disse seksjonene som betalte for gjerdet.

Årsmøteprotokoll for det aktuelle årsmøtet er tilgjengelig på Vibbo. Vedtaket fremgår der.

Det fremkommer ikke av vedtaket hvem som skal ha vedlikeholdsansvar for gjerdet, og det antas at dette skyldes en forglemmelse. Styret ønsker å vedtektsfeste at kostnader til vedlikehold skal tilfalle på eierne av de berørte seksjoner. Dette er naturlig, på lik linje med at de seksjonene som har hekk er ansvarlig for kostnader til vedlikehold.

Styret foreslås at vedtaket tas inn i vedtektene § 5 bokstav m).

Styrets innstilling

Det ovennevnte vedtas

Forslag til vedtak

Kostnader til vedlikehold av tregjerde mot nord, utenfor seksjonene 1-11, tilfaller eiere av nevnte seksjoner.

Sak 8

Vedlikeholdsansvar for hekker tilknyttet seksjonene 12-27

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ved ekstraordinært årsmøte 5. mars 2024 ble det i sak 5 og 6 besluttet å plante hekker tilknyttet seksjonene 21-24 og 25-27. Det fremgår ikke av vedtaket hvem som skal ha vedlikeholdsansvaret, og det antas at dette skyldes en forglemmelse.

Ved årsmøtet 29. april 2025 ble dette i sak 10 og 11 vedtatt også for seksjonene 12-16 og 17-20 at tilsvarende hekker kan plantes. Det fremgår av det aktuelle årsmøtevedtaket at det er de aktuelle seksjonseierne som skal ha vedlikeholdsansvaret for eventuelle hekker.

Årsmøteprotokoller for de aktuelle årsmøtene er tilgjengelig på Vibbo. Vedtakene fremgår der.

Styret ønsker derfor å vedtektsfeste at vedlikeholdsansvaret for hekker tilknyttet seksjonene 21-24 og 25-27 skal tilfalle eierne av de aktuelle seksjonene.

Styret foreslår at vedlikeholdsansvar for de nevnte hekker tas inn i vedtektene § 5 bokstav n).

Styrets innstilling

Det ovennevnte vedtas.

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsansvar for hekker tilknyttet seksjonene 12-16, 17-20, 21-24 og 25-27 tilfaller eiere av de nevnte seksjoner.

Sak 9

Forslag fra Håvard Hanslien: Planting av trær på fellesareal ved nr. 154.

Forslag fremmet av:
Håvard Hanslien

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Håvard Hanslien har foreslått følgende:

"Det ønskes tillatelse plante 2 frukttrær på baksiden av 154 slik den er vist på vedlagte skisse. Etter ønske fra 154 ønsker seksjonseier selv å stå for kostnader og vedlikehold av disse." Vedlagte skisse fulgte med forslaget.

Styrets innstilling

Hanslien er ikke eier av Stenbråtveien nr. 154, men seksjonseier Rasmus Oskar Sulander har bekreftet til styret at han er villig til å påta seg vedlikeholdsansvar for de foreslåtte to trærne og at dette også skal gjelde fremtidige eiere av seksjonen.

Styret innstiller på at det tillates å plante to frukttær, og at den som til enhver tid er eier av Stenbråtveien nr. 154 har ansvar for å beskjære og vedlikeholde disse trærne.

Styrets innstilling er at følgende inntas i vedtektene punkt 5:

"Ved ordinært årsmøte i 2026 ble det vedtatt at eier av Stenbråtveien 154 (seksjon 16) kan plante to frukttrær på fellesområdet øst for seksjonen. Alt av nødvendig vedlikehold skal utføres av den som til enhver tid eier Stenbråtveien 154 (seksjon 16). Trærne skal ikke være til ulempe for andre seksjonseiere og må ikke medføre skader på sameiets eiendom".

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas og vedtektene punkt 5 endres i tråd med innstillingen.

Vedlegg

3. Skisse.jpg

Sak 10

Forslag fra Håvard Hanslien: Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Håvard Hanslien har foreslått følgende:

"Da det er funnet en svakhet i at Obos kun bruker sms til kommunikasjon har jeg følgende forslag.

Dette for å sikre at beboerne er godt informert om møtedato og frist for innlevering av saker.

Forlag til vedtektsendring:

Tekst : Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet

Endres til : Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, dette skal gjøres både via sms og vibbo minst 20 dager før frist utgår."

Styrets innstilling

Den foreslåtte vedtektsendringen knytter seg til vedtektenes punkt 15.4: "Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen."

Obos benytter den informasjon hver enkelt beboer er registrert med i Vibbo til å kommunisere. Det er seksjonseiers ansvar at informasjonen er oppdatert og korrekt til enhver tid. Obos kan bruke både SMS og mail når informasjon sendes ut.

Styret anser det lite hensiktsmessig å vedtektsfeste **hvordan og på hvilken plattform** varslingen skal foregå, da vedtektene ikke bør være avhengig av hvilken forretningsfører og hvilket system som benyttes til enhver tid. Styret anser at dagens system og rutiner fungerer godt nok, forutsatt at hver enkelt sørger for oppdatering av telefonnummer og e-post i Vibbo. Den foreslåtte vedtektsendringen forutsetter uansett at hver enkelt har korrekt kontaktinfo lagt inn i Vibbo.

Når det gjelder frister, forholder styret seg til eierseksjonslovens regler. I år ble melding om frist for innmelding av saker sendt ut 12.02.2026, dvs. 26 dager før fristen som var 10.03.26.

Styrets innstilling er derfor at forslaget til vedtektsendring ikke tas til følge, og foreslår forslag 2 nedenfor.

Forslag til vedtak 1

Forslag fra Hanslien: Vedtektene punkt 15.4 endres i tråd med forslaget fra Hanslien.

Forslag til vedtak 2

Fra styret: Forslaget om vedtektsendring tas ikke til følge. Vedtektene punkt 15.4 endres ikke i henhold til forslaget.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Sameiet har ikke valgkomité, og styret har ikke mottatt henvendelser fra seksjonseiere som ønsker styreverv. Styret oppfordrer seksjonseiere til å melde interesse for styreverv i fremtiden.

Roller og kandidater

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

- Anne Marthe Dellemyr

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

- Lene Fagerbakke

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

1. Innledning

På årsmøtet 29. april 2025 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Anne Marthe Dellemyr - valgt for 1 år

Styremedlem: Robert Dahlstrøm - valgt for 2 år

Styremedlem: Jørgen Sandt Aksnes - valgt for 2 år.

Varamedlem: Lene Fagerbakke - valgt for 1 år

2. Styrets arbeid

2.1 Styremøter

I perioden 14. mai 2025 - 8. april 2026 er det avholdt 8 styremøter, inkludert budsjettmøte og regnskapsmøte. I tillegg til møtene har styret løpende jobbet med saker som fremgår i punkt 2.2 og andre henvendelser til styret.

2.2 Saker

Det har vært nok et hektisk og krevende år for styret. Utarbeidelse av rutiner for drift og vedlikehold er og har vært tidkrevende, noe som er naturlig for et sameie som er relativt nyetablert.

I tillegg til å besvare hennvendelser fra seksjonseiere og andre har vi jobbet med sakene som fremgår nedenfor.

Byggesak i Stenbråtveien 130 (nabotomt)

Styret har tidligere informert om denne saken, og det ligger informasjon om saken under Temaer på Vibbo. Vi viser i hovedsak til informasjon på Vibbo.

Det dreier seg i hovedsak om to problemstillinger:

1) Uenighet vedrørende veirett og adkomst til nabotomten.

2) Påkobling av vann og avløp.

Spørsmålet om veirett og adkomst har vært tidkrevende og utfordrende all den tid dialog fra utbyggers side har stanset opp. Styret har besluttet at vi ikke ønsker å gå til søksmål, da dette medfører en økonomisk risiko for sameiet. I tillegg vil det være veldig kapasitetskrevende, og gå på bekostning av andre drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Styret vil i tiden fremover forsøke å oppnå dialog med utbygger for å inngå om eventuell bruk av sameiets tomt under, i tillegg til avtale om drift om vedlikehold av veien.

Når det gjelder påkobling av vann og avløp ble det våren 2025 inngått en avtale med utbygger.

Styret benytter sameiets rettshjelpforsikring og har inngått avtale med Advokatene i Obos som bistår med det juridiske.

Reklamasjoner

Styret reklamerte i 2024 på skader på enkelte av ytterdørene. De berørte seksjonene fikk byttet dører på utbyggers regning høsten 2025.

Individuell måling av vann og fjernvarme

Styret jobber med en løsning for individuell måling av vann og fjernvarme, slik at hver enkelt seksjon skal belastes for eget forbruk. Kostnader til vann og fjernvarme er pr. nå fordelt likt på hver seksjon, uavhengig

av forbruk. Individuell måling vil bidra til en mer rettferdig kostnadsfordeling, og forskning viser at det kan redusere forbruket med 15-30%. I tillegg vil målere gi oss verdifull innsikt i om vi skal videreføre dagens løsning med at Oslo kommune fakturerer for stipulert forbruk, eller om det vil lønne seg for sameiet å gå for målt forbruk. Ytterligere informasjon kommer på Vibbo.

Avtale med Norsk brannvern

Styret har inngått avtale med Norsk brannvern, som skal gjennomføre årlige kontroller av røykvarslere og slukkeutstyr.

Avtale med Lekeplassinspektøren AS

Styret har inngått avtale med Lekeplassinspektøren AS om årlig kontroll av lekeplassen. Kontroll høsten 2026 avdekket råte i flere påler, som bidro til at huskene måtte stenges. Dessverre ble dette oppdaget etter at reklamasjonsfristen overfor utbygger var utløpt.

Det jobbes med en løsning på dette.

Vedlikeholdsplan

Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan, slik at sameiet settes i stand til å vedlikeholde bygningsmassen og utearealene og å planlegge økonomien for de kommende år. Leverandør er Aktiva Takst, bestilt via Huseiernes Landsforbund.

Styret vil gjennomgå vedlikeholdsplanen i løpet av våren. Vi gjør oppmerksom på at nødvendige vedlikeholdstiltak kan føre til økte felleskostnader og/eller kapitalinnkalling. Vedlikeholdsrapporten tilgjengeliggjøres på Vibbo.

Kostnadsbesparende tiltak

I desember 2025 reduserte vi restavfallsbeholdere fra 6 til 5. Dette utgjør en årlig besparelse på rundt kr. 22.000,-. Når det gjelder antall beholdere til papp og papir er dette noe ikke vi kan påvirke, så her må vi oppfordre beboere til å være flinke til å sortere riktig og ikke minst brette pappesker hensiktsmessig.

Det er inngått ny avtale med Telenor om abonnement på internett og TV, som innebærer en besparelse sammenlignet med tidligere avtale på rundt kr. 55.000,-.

Vi vil også avvikle trappemåking i regi av leverandør av vinterberedskap. Dette vil også medføre en besparelse på rundt kr. 20.000,-. Trappemåking gjennomføres heretter av beboere.

3. Økonomi

Ved utarbeidelse av budsjettet for 2026 har styret lagt til grunn et realistisk bilde av forventede kostnader,- basert på de kostnadene vi har hatt i løpet av den tiden sameiet har eksistert.

Verken tidligere år eller for 2026 er det budsjettert med sparing til større vedlikeholdsprosjekter. Dette kan medføre et behov for å øke felleskostnader i årene som kommer eller at den enkelte seksjonseier må forvente en større kostnad når prosjektet skal gjennomføres. Det vises særlig til punktet om vedlikeholdsplan.

4. Kommunikasjon og informasjon

Styret har benyttet Vibbo til løpende oppdateringer om aktuelle saker, samt styrets prioriteringer. Styret anser at dette fungerer godt, og at informasjonen når ut til alle i sameiet. Vi vil derfor fortsette å kommunisere via Vibbo. Det er hver enkelt sitt ansvar å være registrert med riktig e-post og telefonnummer i Vibbo.

Temaer på Vibbo er oppdatert slik at seksjonseiere lett skal kunne finne relevant informasjon selv. Dette gjelder f.eks informasjon om parkering, filter til balansert ventilasjon, solskjerming, baldakiner, felles forsikring,-

vinterberedskap mv. På Vibbo ligger også vedtekter og husordensregler, som forutsettes kjent for alle seksjonseiere.

Vi oppfordrer beboere til å undersøke Vibbo før en eventuell henvendelse til styret.

EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA
ORG.NR. 925509566, KLIENTNR. 6598

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 059 900	1 969 588	2 031 804	2 055 780
Garasjer		0	1 000	0	0
Andre inntekter	3	500 607	101 398	0	516 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 560 507**	**2 071 986**	**2 031 804**	**2 571 780**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-3 525	-4 000	-5 500
Styrehonorar	5	-40 000	-25 000	-25 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-10 669	-5 892	-14 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-63 245	-60 810	-65 000	-67 925
Konsulenthonorar		-49 571	-35 230	-17 000	-76 000
Drift og vedlikehold	7	-105 911	-178 235	-119 000	-189 500
Forsikringer		-180 630	-164 243	-190 000	-200 000
Kommunale avgifter	8	-470 489	-432 667	-495 743	-481 000
Energi/fyring	9	-587 485	-583 922	-616 000	-566 000
TV-anlegg/bredbånd		-231 687	-158 577	-212 000	-182 000
Andre driftskostnader	10	-127 893	-69 233	-128 500	-133 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 873 220**	**-1 717 334**	**-1 886 243**	**-1 948 425**
DRIFTSRESULTAT		**687 287**	**354 652**	**145 561**	**623 355**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 968	2 562	0	7 000
Finanskostnader	12	-40 648	-45 464	-41 000	-7 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-33 680**	**-42 902**	**-41 000**	**-800**
ÅRSRESULTAT		**653 607**	**311 749**	**104 561**	**622 555**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		188 483	311 749		
Til opptjent egenkapital:		465 124	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA
ORG.NR. 925509566, KLIENTNR. 6598

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		401 987	35
Forskuddsbetalte kostnader		0	52 859
Driftskonto OBOS-banken		426 144	450 979
Sparekonto OBOS-banken		205 637	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 033 768**	**503 874**
SUM EIENDELER		**1 033 768**	**503 874**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		465 124	0
Udekket tap		0	-188 483
SUM EGENKAPITAL		**465 124**	**-188 483**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	505 749	564 258
SUM LANGSIKTIG GJELD		**505 749**	**564 258**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 345	49 668
Leverandørgjeld		56 356	78 200
Påløpte renter		194	231
SUM KORTSIKTIG GJELD		**62 895**	**128 099**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 033 768**	**503 874**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama

Anne Marthe Holtet Dellemyr Jørgen Sandt Aksnes Robert Dahlstrøm

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 819 908
Kabel TV/internett	231 876
Parkering, utleie	2 000
Leie/felleskostnader tidl.år	6 116
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 059 900**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	500 607
SUM ANDRE INNTEKTER	**500 607**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 669
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 669**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-37 179
Drift/vedlikehold VVS	-45 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 683
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 646
Kostnader dugnader	-1 403
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-105 911**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-337 757
Renovasjonsgebyr	-132 733
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-470 489**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-13 858
Fjernvarme	-573 627
SUM ENERGI / FYRING	**-587 485**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 072
Renhold ved firmaer	-32 400
Snørydding	-83 599
Andre driftskostnader	-3 117
Andre kontorkostnader	-388
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 753
Velferdskostnader	-2 363
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-127 893**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	971
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 637
Andre renteinntekter	360
SUM FINANSINNTEKTER	**6 968**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-40 565
Renter på leverandørgjeld	-83
SUM FINANSKOSTNADER	**-40 648**

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-676 488	
Nedbetalt tidligere	112 230	
Nedbetalt i år	58 509	
		-505 749
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-505 749**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0VOD6-GLO5K-FOPIG-5YYKD-NKD1Y-WCODQ

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-23 12:26:24 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0VOD6-GLO5K-FOPIG-5YYKD-NKD1Y-WCODQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg 3 til sak 9. Forslag fra Håvard Hanslien: Planting av trær på fellesareal ved nr. 154.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26
Selskapsnummer: 6598 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA

Organisasjonsnummer: 925509566
Møtet ble avholdt 27. april kl. 19:00, Teams, lenke for å delta på møte vil bli ettersendt.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Flataker er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én seksjonseier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitne velges under årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Lise Kristin Gustavsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret har vært relativt lavt siden stiftelsen av sameiet i 2020. For 2024 var det på kr. 40.000,-. Dette tilsvarer kr. 1481,- pr. seksjon.

Statistikk fra Obos viser at styrehonoraret i snitt for sameier som har 6-30 boenheter er kr. 2409,- pr. bolig.

https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422

Styrehonoraret foreslås økt på grunn av arbeidsmengde og tidsbruk. Det vises til årsrapport for beskrivelse av styrets arbeid i 2025. Med forslag til nytt styrehonorar vil vi fortsatt ligge under snittet, med kr. 1852,- pr. seksjon.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr. 50.000,-

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000,-.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag 60 000 kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Vedlikeholdsansvar for tregjerde mot nord

Ved ekstraordinært årsmøte 5. mars 2024 ble det i sak 7 besluttet å bytte ut gjerdet mot nord med tregjerde. Dette gjelder tregjerdet utenfor seksjonene 1 - 11, og det var eierne av disse seksjonene som betalte for gjerdet.

Årsmøteprotokoll for det aktuelle årsmøtet er tilgjengelig på Vibbo. Vedtaket fremgår der.

Det fremkommer ikke av vedtaket hvem som skal ha vedlikeholdsansvar for gjerdet, og det antas at dette skyldes en forglemmelse. Styret ønsker å vedtektsfeste at kostnader til vedlikehold skal tilfalle på eierne av de berørte seksjoner. Dette er naturlig, på lik linje med at de seksjonene som har hekk er ansvarlig for kostnader til vedlikehold.

Styret foreslås at vedtaket tas inn i vedtektene § 5 bokstav m).

Styrets innstilling

Det ovennevnte vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Kostnader til vedlikehold av tregjerde mot nord, utenfor seksjonene 1-11, tilfaller eiere av nevnte seksjoner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Vedlikeholdsansvar for hekker tilknyttet seksjonene 12-27

Ved ekstraordinært årsmøte 5. mars 2024 ble det i sak 5 og 6 besluttet å plante hekker tilknyttet seksjonene 21-24 og 25-27. Det fremgår ikke av vedtaket hvem som skal ha vedlikeholdsansvaret, og det antas at dette skyldes en forglemmelse.

Ved årsmøtet 29. april 2025 ble dette i sak 10 og 11 vedtatt også for seksjonene 12-16 og 17-20 at tilsvarende hekker kan plantes. Det fremgår av det aktuelle årsmøtevedtaket at det er de aktuelle seksjonseierne som skal ha vedlikeholdsansvaret for eventuelle hekker.

Årsmøteprotokoller for de aktuelle årsmøtene er tilgjengelig på Vibbo. Vedtakene fremgår der.

Styret ønsker derfor å vedtektsfeste at vedlikeholdsansvaret for hekker tilknyttet seksjonene 21-24 og 25-27 skal tilfalle eierne av de aktuelle seksjonene.

Styret foreslår at vedlikeholdsansvar for de nevnte hekker tas inn i vedtektene § 5 bokstav n).

Styrets innstilling
Det ovennevnte vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedlikeholdsansvar for hekker tilknyttet seksjonene 12-16, 17-20, 21-24 og 25-27 tilfaller eiere av de nevnte seksjoner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Forslag fra Håvard Hanslien: Planting av trær på fellesareal ved nr. 154.

Fremmet av: Håvard Hanslien

Håvard Hanslien har foreslått følgende:

"Det ønskes tillatelse plante 2 frukttrær på baksiden av 154 slik den er vist på vedlagte skisse. Etter ønske fra 154 ønsker seksjonseier selv å stå for kostnader og vedlikehold av disse." Vedlagte skisse fulgte med forslaget.

Styrets innstilling
Hanslien er ikke eier av Stenbråtveien nr. 154, men seksjonseier Rasmus Oskar Sulander har bekreftet til styret at han er villig til å påta seg vedlikeholdsansvar for de foreslåtte to trærne og at dette også skal gjelde fremtidige eiere av seksjonen.

Styret innstiller på at det tillates å plante to frukttær, og at den som til enhver tid er eier av Stenbråtveien nr. 154 har ansvar for å beskjære og vedlikeholde disse trærne.

Styrets innstilling er at følgende inntas i vedtektene punkt 5:

"Ved ordinært årsmøte i 2026 ble det vedtatt at eier av Stenbråtveien 154 (seksjon 16) kan plante to frukttrær på fellesområdet øst for seksjonen. Alt av nødvendig vedlikehold skal utføres av den som til enhver tid eier

Stenbråtveien 154 (seksjon 16). Trærne skal ikke være til ulempe for andre seksjonseiere og må ikke medføre skader på sameiets eiendom".

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling vedtas og vedtektene punkt 5 endres i tråd med innstillingen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Forslag fra Håvard Hanslien: Vedtektsendring

Håvard Hanslien har foreslått følgende:

"Da det er funnet en svakhet i at Obos kun bruker sms til kommunikasjon har jeg følgende forslag.

Dette for å sikre at beboerne er godt informert om møtedato og frist for innlevering av saker.

Forlag til vedtektsendring:

Tekst : Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet

Endres til : Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, dette skal gjøres både via sms og vibbo minst 20 dager før frist utgår."

Styrets innstilling
Den foreslåtte vedtektsendringen knytter seg til vedtektenes punkt 15.4: "Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen."

Obos benytter den informasjon hver enkelt beboer er registrert med i Vibbo til å kommunisere. Det er seksjonseiers ansvar at informasjonen er oppdatert og korrekt til enhver tid. Obos kan bruke både SMS og mail når informasjon sendes ut.

Styret anser det lite hensiktsmessig å vedtektsfeste **hvordan og på hvilken plattform** varslingen skal foregå, da vedtektene ikke bør være avhengig av hvilken forretningsfører og hvilket system som benyttes til enhver tid. Styret anser at dagens system og rutiner fungerer godt nok, forutsatt at hver enkelt sørger for oppdatering av telefonnummer og e-post i Vibbo. Den foreslåtte vedtektsendringen forutsetter uansett at hver enkelt har korrekt kontaktinfo lagt inn i Vibbo.

Når det gjelder frister, forholder styret seg til eierseksjonslovens regler. I år ble melding om frist for innmelding av saker sendt ut 12.02.2026, dvs. 26 dager før fristen som var 10.03.26.

Styrets innstilling er derfor at forslaget til vedtektsendring ikke tas til følge, og foreslår forslag 2 nedenfor.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Forslag fra Hanslien: Vedtektene punkt 15.4 endres i tråd med forslaget fra Hanslien.

Vedtatt. Spesifisering av vedtaket: Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, dette via sms og epost. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Forslag til vedtak 2:
Fra styret: Forslaget om vedtektsendring tas ikke til følge. Vedtektene punkt 15.4 endres ikke i henhold til forslaget.

Ikke vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Sameiet har ikke valgkomité, og styret har ikke mottatt henvendelser fra seksjonseiere som ønsker styreverv. Styret oppfordrer seksjonseiere til å melde interesse for styreverv i fremtiden.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Marthe Dellemyr

Følgende stilte til valg:
Anne Marthe Dellemyr

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lene Fagerbakke

Følgende stilte til valg:
Lene Fagerbakke

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA
Vedtatt på stiftelsesmøtet 8 mai 2020. Senere revidert på årsmøtet 27. april 2021, 28. april 2022, 29. april – 2. mai 2025 og 27. april 2026.

§1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama. Sameiet består av eiendommen gnr 180 bnr 604 i Oslo kommune. Sameiet består av 27 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Alle seksjonene har lik eierbrøk 1/27. Bruksarealene er fra 156,5 til 163,5 m2.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

§2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

§3. Eierskifte

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Styret eller årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§5. Vedlikehold

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.

Vedlikeholdsplikten omfatter også innvendig del av garasje, med unntak av garasjeport, tilknyttet seksjonen. Dette gjelder med tilbakevirkende kraft, slik at seksjonseier overtar ansvar for eventuelle feil, mangler og skader som foreligger på vedtakstidspunktet [årsmøtets avslutning: 2. mai 2025].

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
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) vinduer og ytterdører
j) platting
k) solskjerming / markiseduk
l) overheng / baldakin
m) Kostnader til vedlikehold av tregjerde mot nord, utenfor seksjonene 1-11, tilfaller eiere av nevnte seksjoner.
n) Vedlikeholdsansvar for hekker tilknyttet seksjonene 12-16, 17-20, 21-24 og 25-27 tilfaller eiere av de nevnte seksjoner.

Ved ordinært årsmøte i 2026 ble det vedtatt at eier av Stenbråtveien 154 (seksjon 16) kan plante to frukttrær på fellesområdet øst for seksjonen. Alt av nødvendig vedlikehold skal utføres av den som til enhver tid eier Stenbråtveien 154 (seksjon 16). Trærne skal ikke være til ulempe for andre seksjonseiere og må ikke medføre skader på sameiets eiendom.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd inkl. utskifting av sluk, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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 også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§6. Platting
Det er tillatt å bygge platting over grusfelt for de to første radene. Tillatt mål for plattingen er 250 cm ut fra fasade og 600 cm bredde fra kantstein ved utgangsdør og vestover. Dersom det bygges platting etter andre mål enn det som er tillatt vil styret kunne kreve tilbakeføring av tiltaket. Hver enkelt seksjon velger sine materialer.

Det er tillatt å bygge platting på grusen for husene på nederste rad, dvs på husenes nordlige vegg mot Ljanselven. Størrelsen på plattingen skal være begrenset av skillevegger i bredden og yttermur i lengde. Krav til rømningsvei må også opprettholdes, det skal være fri ferdsel over platting i en bredde som tilsier 90 cm fra gjerdet mot husvegg. Det vil si at det ikke vil være anledning til å montere og plassere, faste og tunge installasjoner (f.eks tunge blomsterkasser, sofaer) innenfor den definerte rømningssonen på 90cm. Plattingen skal også bygges så lavt det er mulig i terrenget for å unngå at sikkerhetsgjerdet fungerer mindre effektivt enn tiltenkt.

§7. Solskjerming/markiseduk
Det er tillatt å oppføre solskjerming/markise på vinduer/dører på sørvendt fasade. Tillatt produkter er følgende fra Amonter AS, med mindre flertallet på en rad velger en annen farge fra Amonter AS:

Markiseduk: Basalt 8203 og konstruksjonsfarge: RAL 9006
eller
Screenduk: Grey/Grey og konstruksjonsfarge: RAL 9006

§8. Overheng / baldakin
Det er tillatt å oppføre overheng/baldakin over sin inngangsdør. Eier må velge de mål og det overhenget/baldakinen som får flest stemmer på sin rad ut fra alternativene som styret har valgt.

§9. Parkering
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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Alle enheter har en garasjeplass og felles 10 parkeringsplasser disponeres av styret på vegne av sameiet.

9.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
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. Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

§10. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett
Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

§11. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

§12. Seksjonseiernes ansvar utad
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 13. Næringsdrift fra boligseksjon
Næringsdrift fra en boligseksjon som medfører kundebesøk, eller som kan tenkes å innebære ulemper for øvrige seksjonseiere, skal varsles til styret slik at lovligheten av næringsdriften kan vurderes.

§ 14. Korttidsutleie av hele boligseksjonen
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie av hele boligseksjonen skal styret varsles om periode for utleie, samt hvem som er leietaker.

§15. Årsmøtet
15.1 Årsmøtets myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

15.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet
Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

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 vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

15.3 Årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

15.4 Innkalling til årsmøte
Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, dette via SMS og e-post. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

15.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle
Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

15.6 Møteledelse. Protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§16. Styret
16.1 Valg av styre
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og 1 varamedlem.
Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

16.2 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt

noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

16.3 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

16.4 Styrets beslutningsmyndighet
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§17. Forretningsfører
Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

§18. Inhabilitet
Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§19. Hvem som kan forplikte sameiet utad
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§20. Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§21. Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskapet skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§22. Revisjon
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

§23. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

§24. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

§25. Pålegg om salg og krav om fravikelse
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

§26. Eierseksjonsloven
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i

eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

HUSORDENSREGLER FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA

Utgave 01/25
Vedtatt på ordinært årsmøte april 2025

1. Om husordensreglene

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Eventuelle brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet søkes løst mellom involverte parter før styret involveres. Dette for å uenigheter og konflikter på lavest mulig nivå, og for å hindre misforståelser. Gjentatte og/eller grove overtredelser av reglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe forføyninger i slike saker. Skulle det oppstå hendelser/ støy av alvorligere karakter kontaktes politiet.

2. Ansvar og omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Utleiere har et spesielt ansvar for at leietakere kjenner rutiner og regler for sameiet.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Reglene gjelder fra vedtagelse og har ikke tilbakevirkende kraft.

3. Ro og orden

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseiere.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23:00 og kl. 08:00. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrommet.

Oppussingsarbeider som høres utover egen seksjon begrenses til tidsrommet 08:00 – 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager.

Søndager og helligdager skal det være stille.

Ved spesielt støyende aktiviteter er det god skikk å varsle naboer i god tid i forveien.

4. Boenhetene

4.1 Bruk

Rekkehusene skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Seksjonseier kan ikke uten søknad til styret gjøre bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer, eller på fasade.

4.2 Markiser og solskjerming
Markiser og solskjerming må være av godkjent type og farge.

4.3 Baldakin over inngangsdør og garasje
Baldakiner over inngangsdør og/eller garasje skal være av godkjent type.

4.4 Bruk av terrasser tilknyttet den enkelte seksjon
Terrasser må holdes fri for snø, og sluk må til enhver tid holdes åpne.

Terrasser skal ikke benyttes til lagring av søppel, møbler eller personlige gjenstander som ikke naturlig tilhører en slik sone.

Grilling er tillatt. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på takterrasse.

5. Fellesarealer
5.1 Generelt om bruk av fellesarealer
Sameiets fellesarealer skal brukes til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til.

Det er ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da det lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Private gjenstander som settes i eller på fellesarealer blir fjernet for eiers bekostning hvis eier ikke fjerner dette selv etter varsel fra styret.

Fellesarealet skal ikke benyttes til lagring av søppel, møbler eller personlige gjenstander som ikke naturlig tilhører en slik sone.

5.2 Bruk av fellesområde som naturlig utgjør en seksjons hage eller uteplass
Reguleringen i dette punktet er ment å gjelde fellesarealet som naturlig utgjør en seksjons uteplass.

For seksjon 1-11 gjelder dette uteplassen mot nord belagt med grus. Området avgrenses av gjerde, skillevegger og/eller enden av husveggen.

For seksjonene 12-27 gjelder dette uteplassen mot sør, belagt med grus og/eller gress. Området avgrenses av gjerde eller mur, skillevegger, hekk og/eller enden av husveggen.

Det skal ikke plantes trær eller hekk direkte i grunnen uten at dette er besluttet av årsmøtet. Forøvrig kan hver enkelt seksjonseier benytte uteplassen etter eget ønske, så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Det er ikke tillatt å ha trampoline på fellesareal.

Bygging av skillevegger utover de som er satt opp i regi av sameiet skal behandles av årsmøtet.

5.3 Søppel
Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp legges i respektive beholdere.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, maling, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel i fellesarealene.

6. Skader og forsikring
Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til rør. Dette gjelder også ved fravær eller fraflytting i den kalde årstiden. Det skal ikke luftes om vinteren over lengre tid uten at beboer er til stede.

Seksjonseier er selv ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming eller lufting ved lav temperatur.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring på bygning. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og skaden skal umiddelbart meldes til styret.

Seksjonseiere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

7. Brannvern
Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i fellesarealer.

8. Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

På sameiets eiendom er det båndtvang for hund hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. Hvis dette likevel skjer, må det fjernes umiddelbart.

Lekeplassen og grøntområdet i direkte tilknytning til denne skal ikke benyttes til lufting av hunder.

9. Parkering
Årsmøtet gir styret mandat til å leie ut inntil to gjesteparkeringsplasser til seksjonseiere som ønsker å leie ekstra parkeringsplass. Dette gjelder parkeringsplassene ved postkassene.

Plassene leies ut ett år av gangen mot forhåndsbetaling. Kostnad per utleid parkeringsplass er kr. 1000 per måned. Plassene markeres med "Reservert"- skilter.

For å håndheve utleie av parkeringsplassene må vedtektene om gjesteparkeringsplassene få følgende punkter lagt til:

1. Plassene for gjesteparkering er avsatt for besøkende til sameierne.
2. Biler tilhørende bedrifter med adresse i sameiet og firmabiler som beboere fast disponerer, er ikke å definere som gjestekjøretøyer.
3. Leietakere er ikke gjester og sameiere som leier ut må eventuelt sørge for lovlig parkeringsplass til disse.
4. Campingvogner og hengere skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplassene. I nødvendige tilfeller innhentes tillatelse fra styret.
5. Kjøretøy uten gyldige skilter vil omgående bli fjernet for eiers regning.
6. All parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser er forbudt, for til enhver tid å sikre fri ferdsel til utrykningskjøretøy.
7. Bruk av gjesteparkeringsplasser mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 må registreres hos styret. Seksjonseier må sende bilens registreringsnummer og varighet på oppholdet til styrets e-postadresse, senest ved parkeringstidspunk. Det er maks 6 slike registreringer i løpet av en kalendermåned.
8. Brudd på reglementet for gjesteparkeringsplasser kan medføre borttauing av bil for eiers regning.
9. Den enkelte sameier har opplysningsplikt om parkeringsreglene overfor gjester.

10. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene
Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1 A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.11.2023
Axel Borhaven	201602838 - 68 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mariann Nes	

Adresse:	STENBRÅTVEIEN 153 - 157	Eiendom:	180/604/0/0
Tiltakshaver:	LEIRSKALLEN PANORAMA AS	Søker:	BORHAVEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Stenbråtveien 153 - 157

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppført rekkehus (Hus 25-27), mottatt 22.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201602838			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01/25-27	15.01.2016	1/10
Utomhusplan	A10-02	04.11.2015	1/11
Plan kjeller	A22-1071	04.04.2020	33/6
Plan 1 etasje	A22-1072	04.04.2020	33/7
Plan 2 etasje	A22-1073	04.04.2020	33/8
Plan 3 etasje_takterrasse	A22-1074	04.04.2020	33/9
Snitt	A30-1071	04.04.2020	33/10
Fasade nord	A40-107.1	04.04.2020	33/11
Fasade øst	A40-107.2	04.04.2020	33/12
Fasade vest	A40-107.4	04.04.2020	33/13

Fasade sør	A40-107.3	04.04.2020	33/14
Situasjonsplan	A21-001	27.04.2020	39/2

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

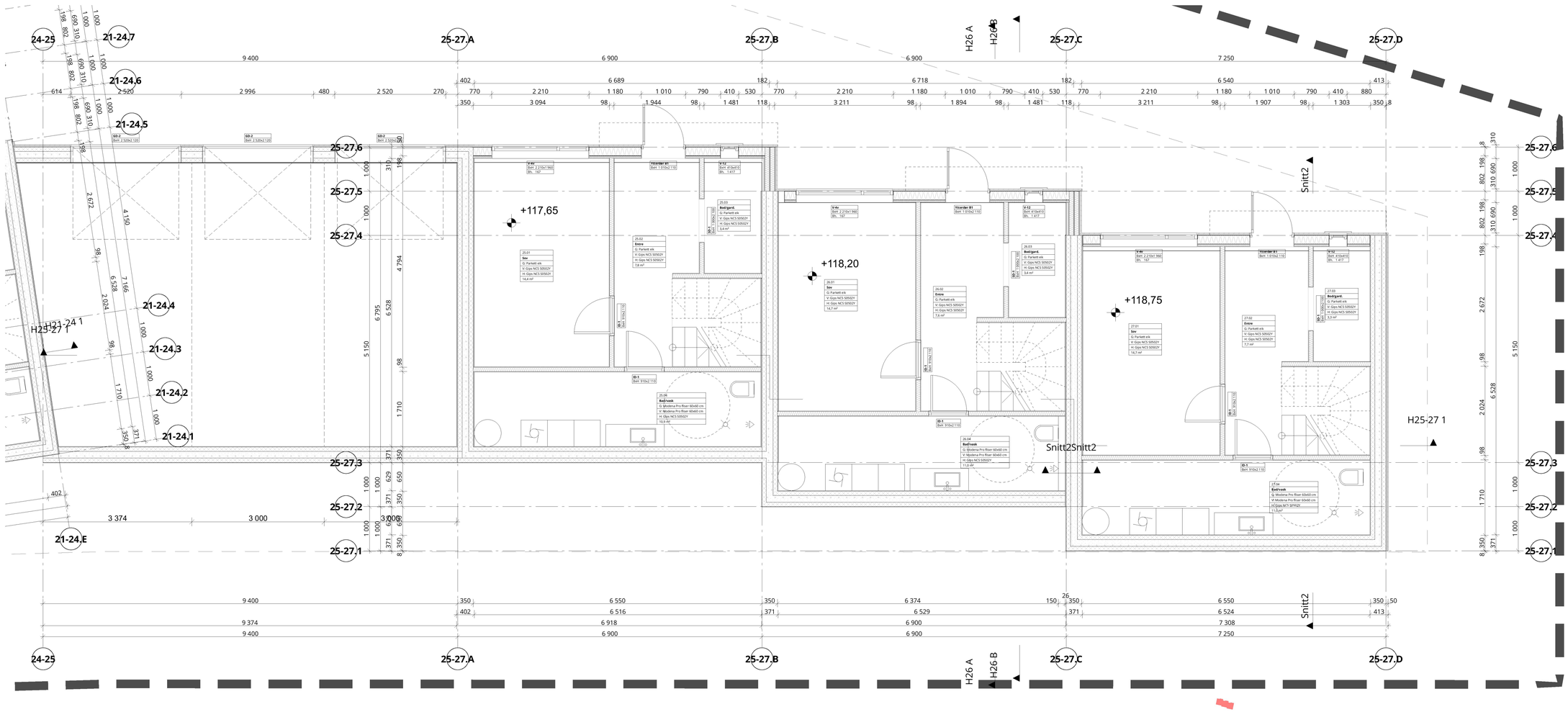
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mariann Nes - saksbehandler
Sophie Sterud - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

Kopi til:
LEIRSKALLEN PANORAMA AS, Solbergfossveien 58, 1821 SPYDEBERG



Tegningsnr.
A22-1071
Revisjon nr.
Type tegning
Plan U

Lokalisering:

Fase
Som bygget

Borhaven Arkitekter AS

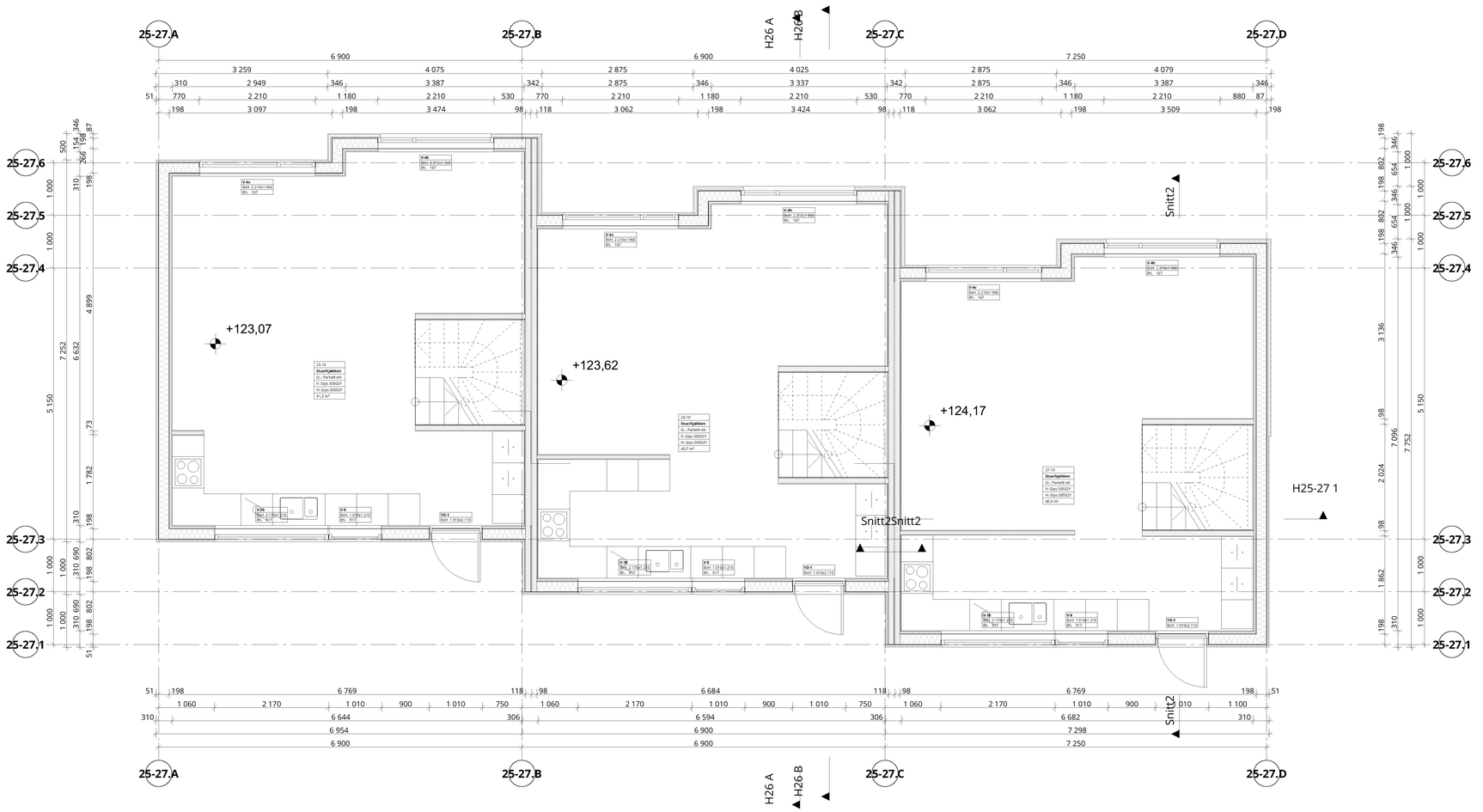
Tiltakshaver
Leirskallen Panorama AS

Prosjekt
Vestre leirskallen
Felt B1

Godkjent
AB
Kontroll prosjekt.
Sign. **AB** | Kontroll **AB**
Filnavn
18104 - Felt B1 - Hovedfil 20.05.pln
Dato
04.04.2020
Målestokk
1:50
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
180/604
Prosjektnr.: **18104**
Tegningsnr.: **A22-1071**
Type tegning: **Plan U**
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.


25-27.A
25-27.B
25-27.C
25-27.D
H26 A
H26 B
25-27.6
25-27.5
25-27.4
25-27.3
25-27.2
25-27.1
+120,36
+120,91
+121,46
44,9 m²
Snitt2
H25-27 1
Snitt2Snitt2
25.07 Sov G: Parkett eik V: Gips 50502Y H: Gips 50502Y 10,4 m²
25.09 Sov G: Parkett eik V: Gips 50502Y H: Gips 50502Y 13,8 m²
25.08 Bad G: Parkett eik V: Gips 50502Y H: Gips 50502Y 5,9 m²
25.06 Bad G: Modena Pro Riser 60x60 BN V: Modena Pro Riser 60x60 HNL H: Gips NCS S0502Y 3,2 m²
25.05 Gang/trapp G: Parkett eik V: Gips 50502Y H: Gips 50502Y 4,9 m²
26.09 Sov G: Parkett eik V: Gips 50502Y H: Gips 50502Y 14,2 m²
26.07 Sov G: Parkett eik V: Gips 50502Y H: Gips 50502Y 10,3 m²
26.08 Bad G: Parkett eik V: Gips 50502Y H: Gips 50502Y 6,0 m²
26.06 Bad G: Modena Pro Riser 60x60 BN V: Modena Pro Riser 60x60 HNL H: Gips NCS S0502Y 3,0 m²
27.09 Sov G: Parkett eik V: Gips 50502Y H: Gips 50502Y 14,2 m²
27.07 Sov G: Parkett eik V: Gips 50502Y H: Gips 50502Y 13,6 m²
27.05 Gang/trapp G: Parkett eik V: Gips 50502Y H: Gips 50502Y 4,9 m²
27.08 Bad G: Parkett eik V: Gips 50502Y H: Gips 50502Y 6,0 m²
27.06 Bad G: Modena Pro Riser 60x60 cm V: Modena Pro Riser 60x60 cm H: Gips NCS S0502Y 3,2 m²
ID-1 Bxh: 910x2 110
V-Ar Bxh: 2 210x1 960 Blh.: 167
V-Jh Bxh: 2 210x1 210 Blh.: 917
V-Jh Bxh: 2 210x1 410 Blh.: 817
V-Ar Bxh: 2 210x1 960 Blh.: 167
V-Jh Bxh: 2 210x1 410 Blh.: 817
ID-1 Bxh: 910x2 110
ID-1 Bxh: 910x2 110
ID-1 Bxh: 910x2 110



Tegningsnr.
A22-1073
Revisjon nr.
Type tegning
Plan 2

Lokalisering:

Fase
Som bygget

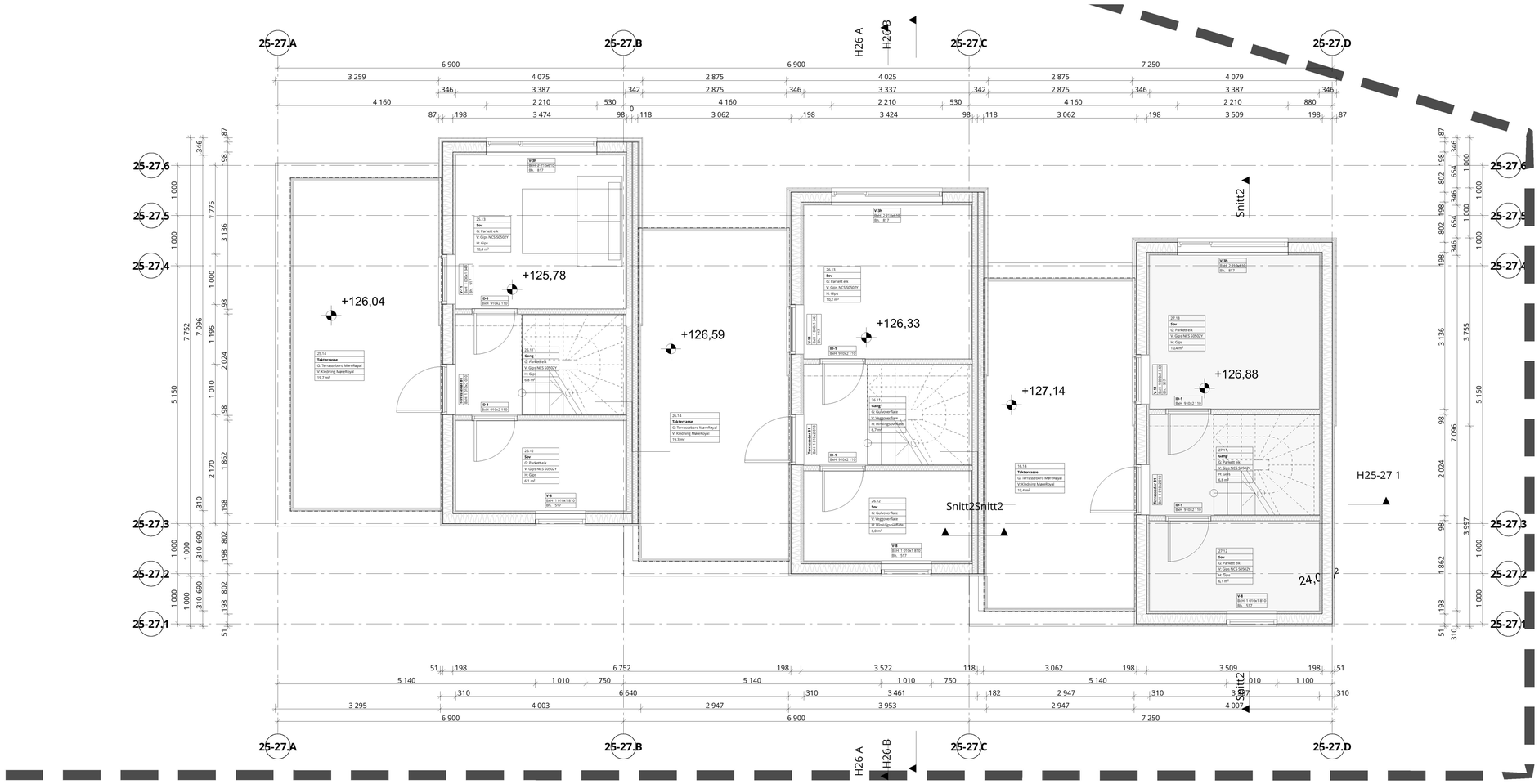
Borhaven Arkitekter AS

Tiltakshaver
Leirskallen Panorama AS

Prosjekt
Vestre leirskallen
Felt B1

Godkjent
AB
Kontroll prosjekt.
Sign. **AB** | Kontroll **AB**
Filnavn
18104 - Felt B1 - Hovedfil 2020.pln
Dato
04.04.2020
Målestokk
1:50
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
180/604
Prosjektnr.:
18104
Tegningsnr.:
A22-1073
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning:
Plan 2



Tegningsnr.
A22-1074

Revisjon nr.

Type tegning
Plan 3 / takterr.

Lokalisering:

Fase
Som bygget

Borhaven Arkitekter AS

Tiltakshaver
Leirskallen Panorama AS

Godkjent
AB

Kontroll prosjekt.

Sign. **AB** | Kontroll **AB**

Prosjekt
Vestre leirskallen
Felt B1

Filnavn
18104 - Felt B1 - Hovedfil 2020.pln

Dato
04.04.2020

Målestokk
1:50

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
180/604

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.: **18104**

Tegningsnr.: **A22-1074**

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan 3 / takterr.

Oslo

STENBRÅTVEIEN

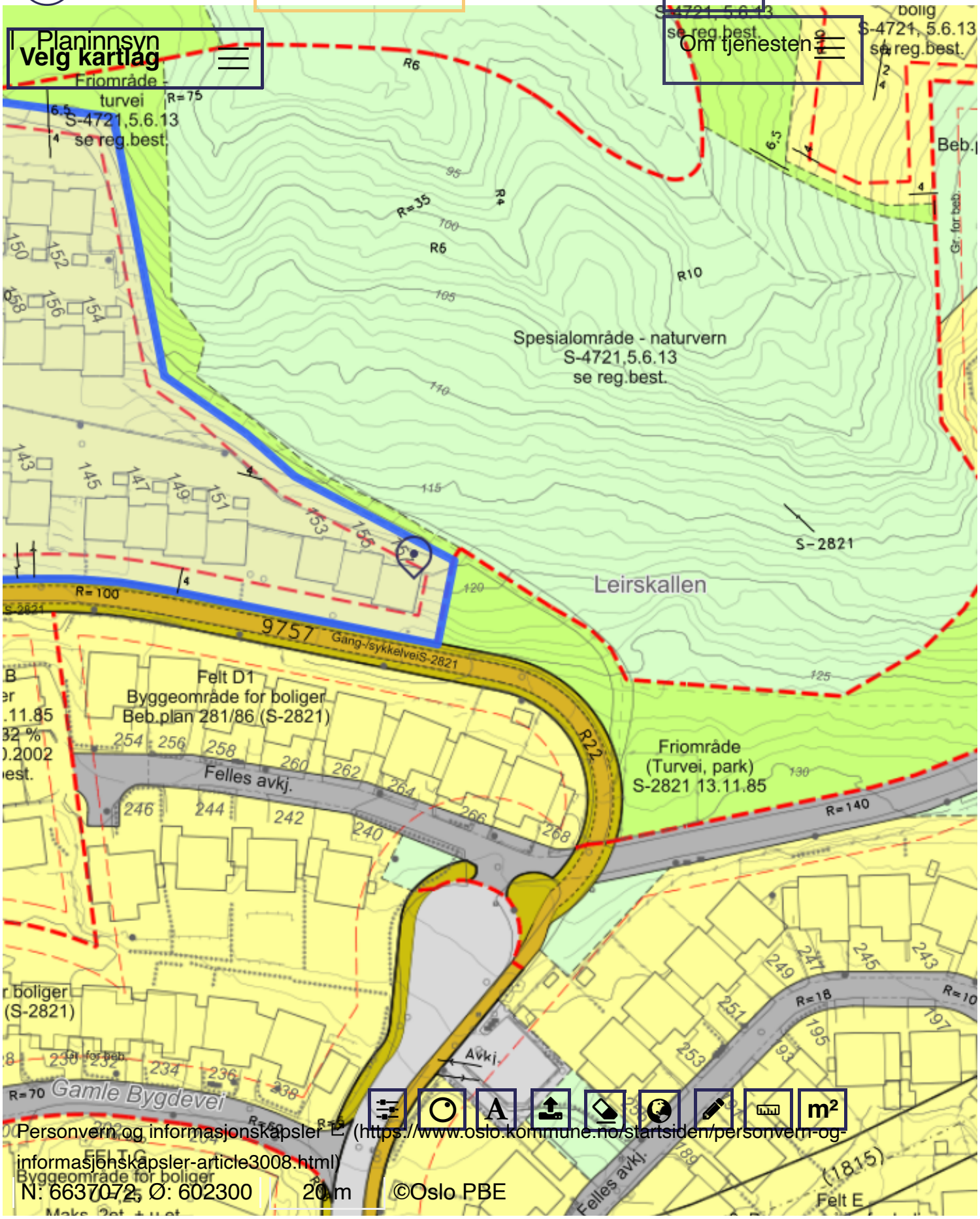
()

Del

Planinnsyn

Velg kartlag

Om tjenesten



Personvern og informasjonskapsler (https://www.oslo.kommune.no/startsiden/personvern-og-informasjonskapsler-article3008.html)

N: 6637072, Ø: 602300 20 m ©Oslo PBE

Oslo

S-4721

VESTRE LEIRSKALLEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.06.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200700383

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 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 KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV VESTRE LEIRSKALLEN
Gnr. 180, bnr. 1, 5, 509 og 546 m.fl

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket tegning nr. BOP-200700383-D, datert 01.03.2012 og revidert 12.12.2012.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder – boliger
- Offentlig trafikkområder – vei, fortau
- Friområder – park, turvei
- Spesialområder – naturvern
- Fellesområder – felles avkjørsel, fellesareal for parkering

§ 3 Byggeområder for boliger

Felt B1, B2 og B3
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges småhus med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m og med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m, laveste gesims inntil 6,5 m. Fasadelengde pr. boenhet skal ikke overstige 12 m.

For eneboliger, rekkehus og kjedete eneboliger tillates bygninger med gesimshøyde inntil 9,5 m og mønehøyde inntil 11 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 10 m og med pulttak tillates høyeste gesims inntil 10 m, laveste gesims inntil 11,5 m.

Maksimum tillatt bebygd areal er BYA = 26 %.
Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m^2 pr. plass.
Minste tomtestørrelse skal være 500 m^2.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.
I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Utenomhusplan
Ved søknad om byggetillatelse for en eller flere boliger, skal det foreligge en samlet utenomhusplan for utnyttelse av hele feltet samt friområde turvei. Planen skal vise grunnriss av bebyggelse påført kotehøyder, uteoppholdsplasser, eiendomsgrenser, tomtedeling, eksisterende og nye terrenghøyder, areal for lek og opphold, parkering, eksisterende og nye trær, beplantning av fellesareal, private gang- og kjøreveier med stigningsforhold, veibelysning, bebyggelsens sokkelhøyde, tomtedeling, avfallsløsninger m/adkomst og gjerdelinjer mot private veier.

Parkering
Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune.

§ 4 Felles leikeareal

Innenfor felt B1 skal anlegges et leikeareal med areal på minimum 200 m^2. Leikeareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og lysforhold, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av leikeareal.

Areal som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal, dersom eiendommen blir seksjonert.

§ 5 Fri- og naturvernområder

Forslag til turveitrasé og eventuelle inngrep i fri- og naturvernområder skal forelegges Bymiljøetaten for godkjennelse.

§ 6 Atkomst

Felles avkjørsel I er felles for: Felt B1 og B3, Stenbråtveien 125, 133 og 135 og Rådyrstien 27-31.
Felles avkjørsel II er felles for: Felt B2 (del av gnr. 180, bnr.5), del av gnr. 180, bnr.39 (Leirskallen 1-15), gnr. 180, bnr. 40 og gnr. 180, bnr. 42.
Felles avkjørsel III er felles for: gnr. 180, bnr. 40 (Leirskallen 8-18) og del av gnr. 180, bnr. 39 (Leirskallen 5-15).
Felles avkjørsel IV er felles for: Felt B2 (del av gnr. 180, bnr.5), del av gnr. 180, bnr. 40 (Leirskallbakken 1-25) og gnr. 180, bnr. 42.

Felles avkjørsler skal opparbeides i minst 3 m bredde og være allment tilgjengelig for gående og syklende.

§ 7 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal vises.
b. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
c. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
d. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer/ i nærområdet.
e. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
f. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og urørt terreng i byggeperioden.
g. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

Fortau og turvei skal være opparbeidet før ferdigstillelse av felt B1.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.06.2013, sak 185.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 11.06.2013

Signy Volden, bem

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 05.05.2020

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613143835
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
921118791	LEIRSKALLEN PANORAMA AS		Solbergfossveien 782, 1821 SPYDEBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	180	604

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	180	604	0	1	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	2	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	3	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	4	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	5	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	6	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	7	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	8	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	9	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	10	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	11	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	12	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	13	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	14	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	15	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	16	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	17	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	18	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	19	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 2436277 Tinglyst: 08.05.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2436277/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-08 10:23
Side 1 av 35

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	180	604	0	20	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	21	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	22	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	23	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	24	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	25	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	26	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	180	604	0	27	1 / 27	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2436277/200

Attesteringstidspunkt 2026-06-08 10:23

Side 2 av 35

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 03.04.2020 KetilKnaek

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	48058192 KJETILENGER

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
AXEL BORHAVEN / BORHAVEN ARKITEKTER AS	913321677	axel@borhaven.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
BJERREGAARDS GT 1A	0172	OSLO	40616614

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	180	604	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
921 118 791	LEIRSKALLEN PANORAMA AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
06.01.2020	AEB

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
06.01.2020	AEB

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 06.01.2020	AB	AXEL BORHAVEN ETTER FULLMAKT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	180	604	

Dato	Underskrift	Stempel
7.4.2020		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
06.01.2020	AB

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

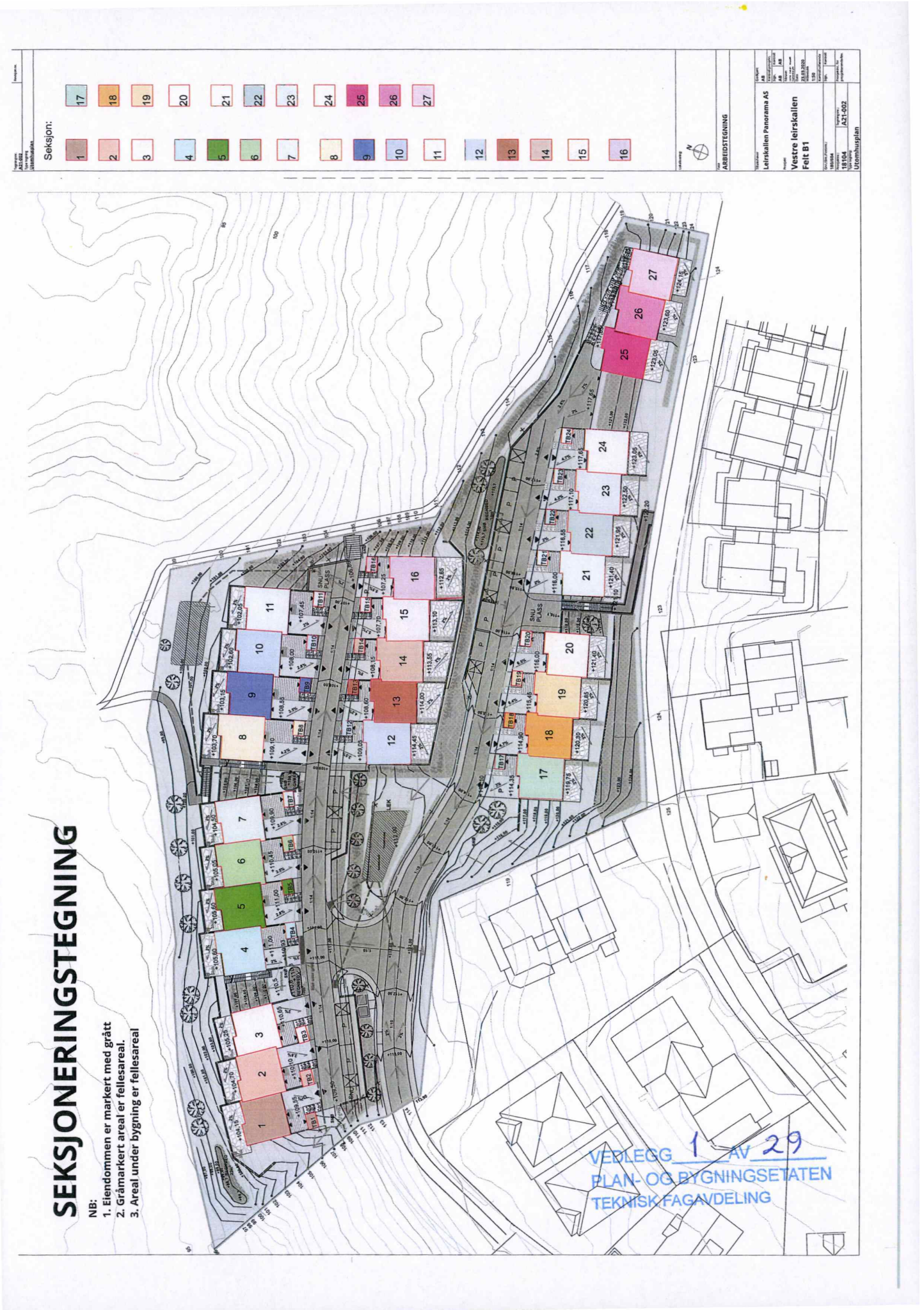
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
06.01.2020	

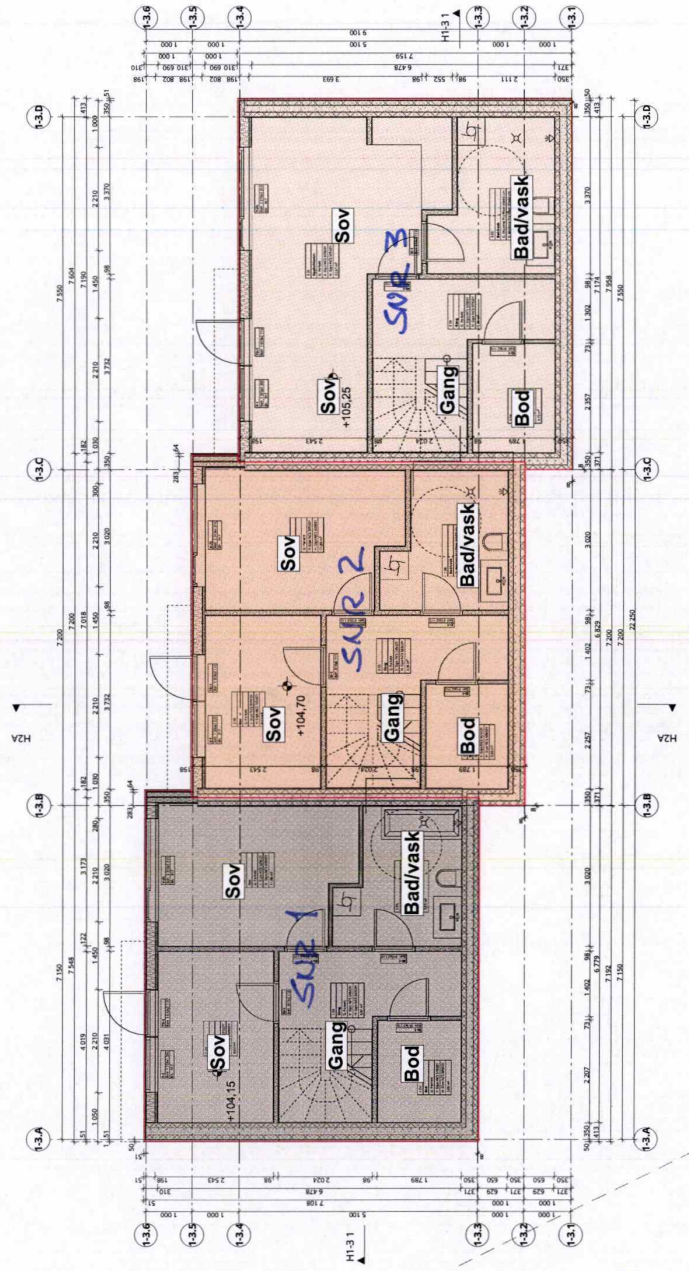

Seksjon:
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16
17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27
ARBEIDSTEGNING
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
18104
A21-002
Utomhusplan
SEKSJONERINGSTEGNING
NB:
1. Eiendommen er markert med grått
2. Gråmarkert areal er fellesareal.
3. Areal under bygning er fellesareal
VEDLEGG 1 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

NB: Kotar angitt er ferdig gulv

Seksjon: 1 2 3

ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
02.04.2020
1:50
180/604
18104
A22-1011
Plan U

SEKSJONERINGSTEGNING

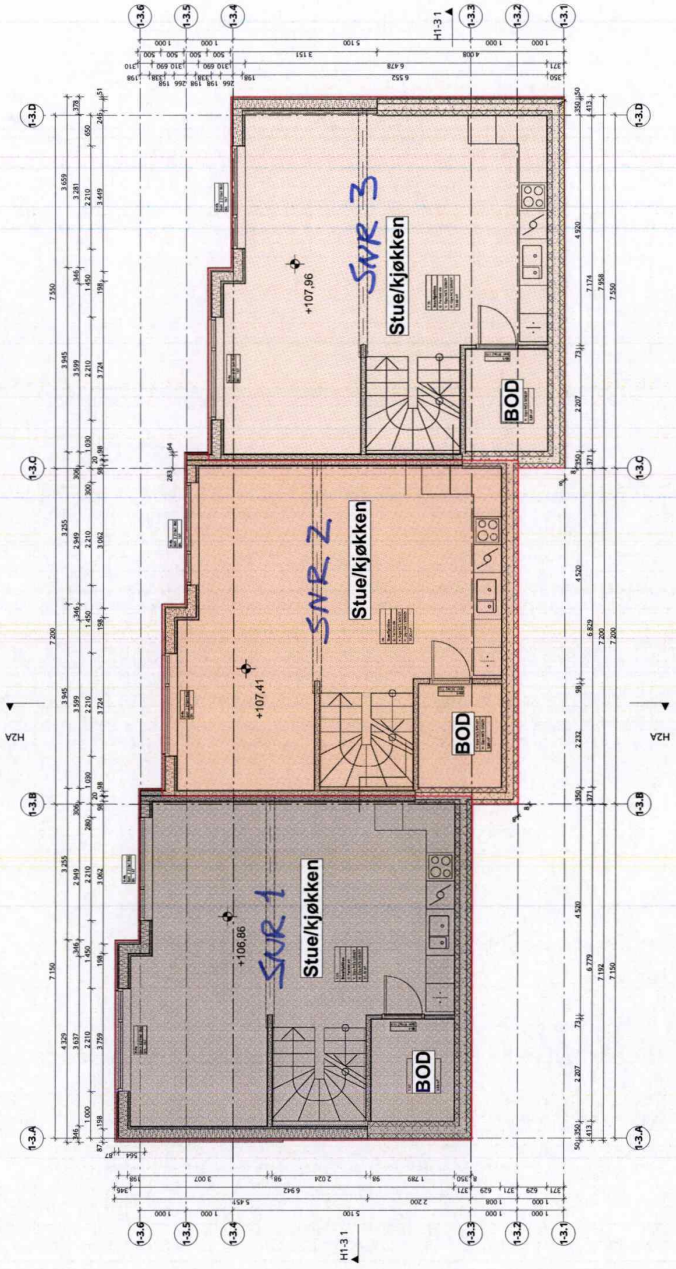


VEDLEGG 2 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

NB: Koter angitt er ferdig gulv

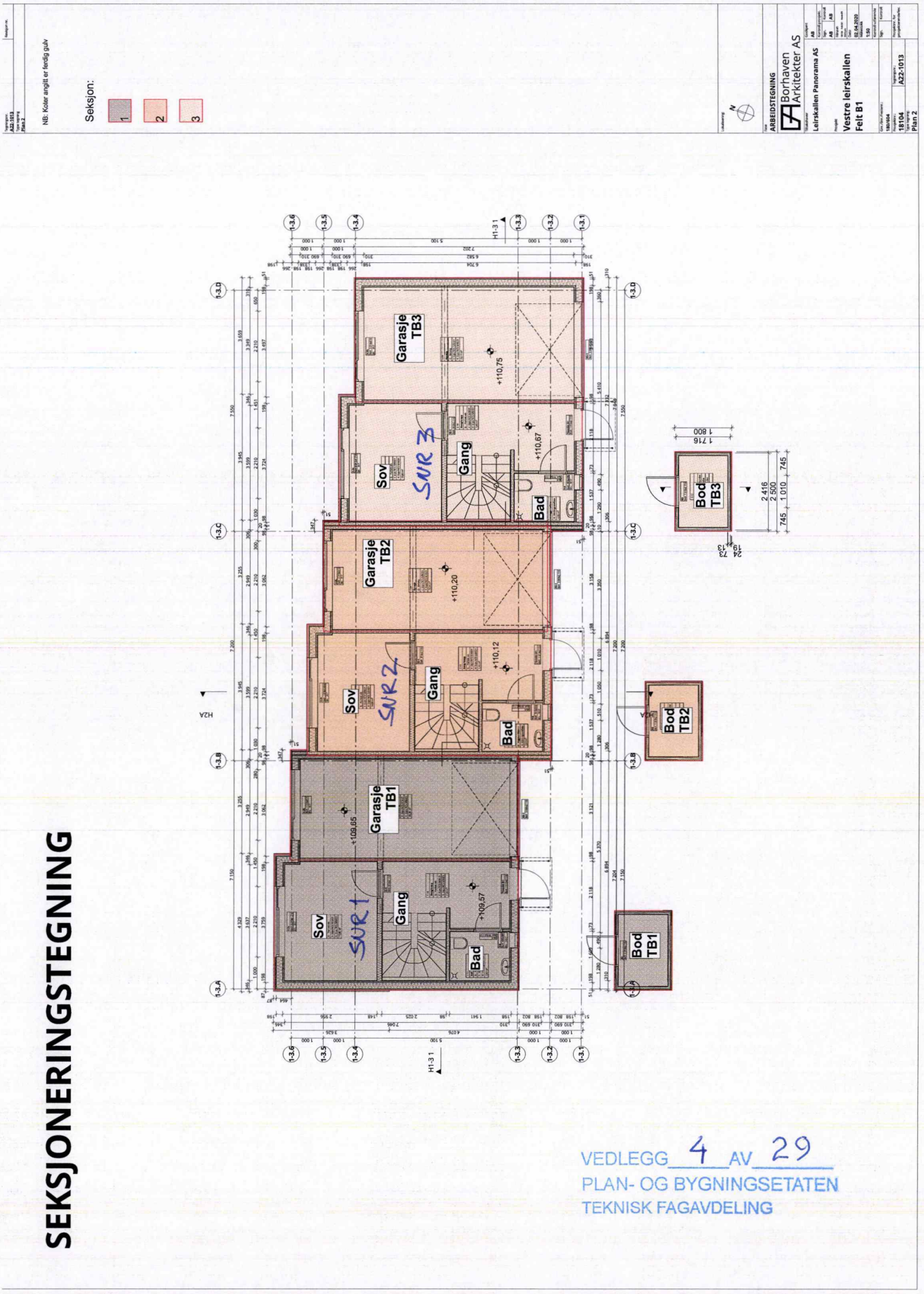
Seksjon: 1 2 3

ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
1:50
18104
A22-1012
Plan 1



SEKSJONERINGSTEGNING

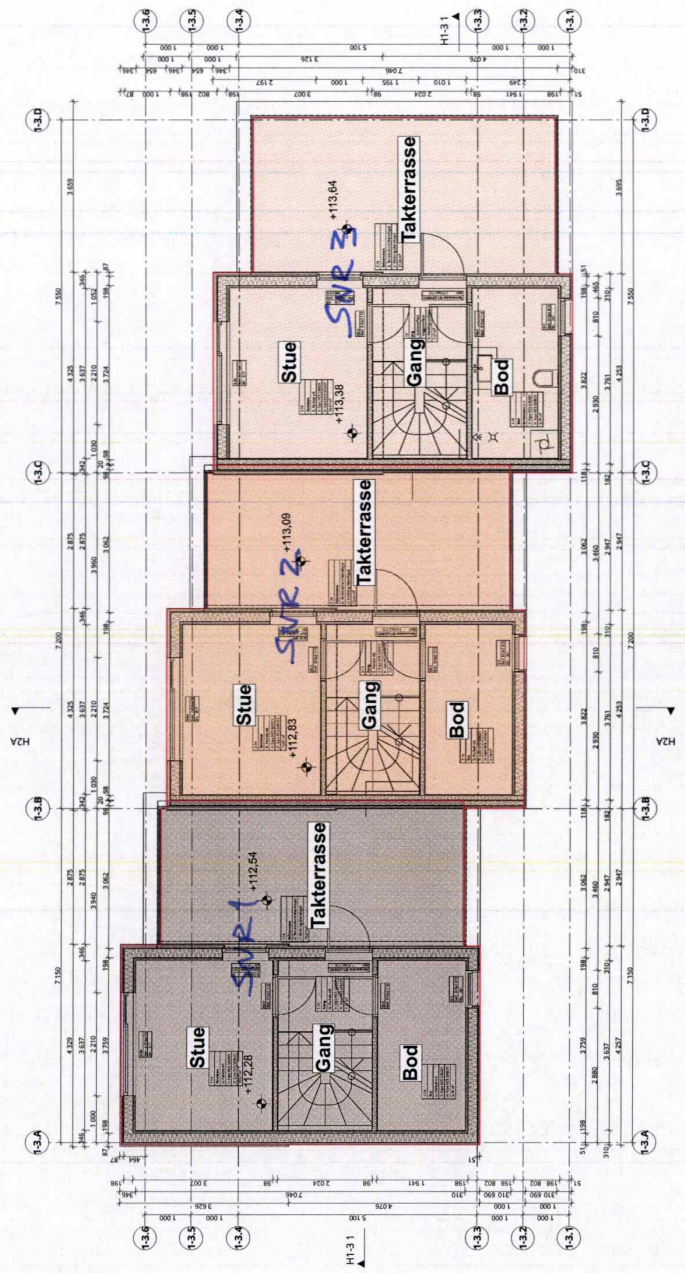
VEDLEGG 3 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


NB: Koter angitt er ferdig gulv
Seksjon:
1
2
3
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
1:50
18104
A22-1013
Plan 2
Garasje TB3
Sov
SVR 3
Gang
Bad
Bod TB3
Garasje TB2
Sov
SVR 2
Gang
Bad
Bod TB2
Garasje TB1
Sov
SVR 1
Gang
Bad
Bod TB1
+110,75
+110,67
+110,20
+110,12
+109,65
+109,57
H1-3 1
H2A
1 716
1 800
2 416
2 500
1 010
745
745
SEKSJONERINGSTEGNING
VEDLEGG 4 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

NB: Koter angitt er ferdig gulv

Seksjon: 1 2 3

ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
02.04.2020
18104
A22-1014
Plan 3 / takterr.



SEKSJONERINGSTEGNING

VEDLEGG 5 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

NB: Koter angitt er ferdig gulv

Seksjon: 4 5 6 7

ARBEIDSTEGNING

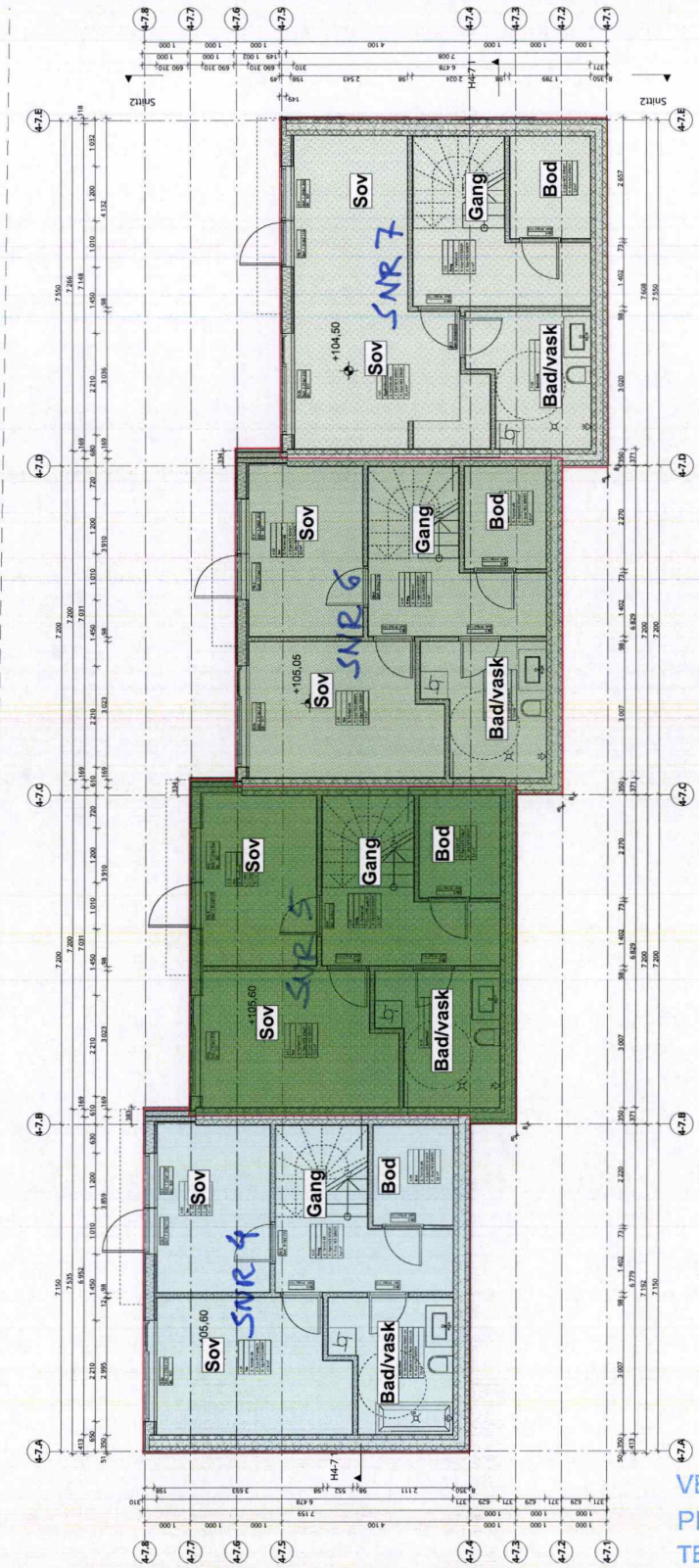
Borhaven Arkitekter AS

Leirskallen Panorama AS

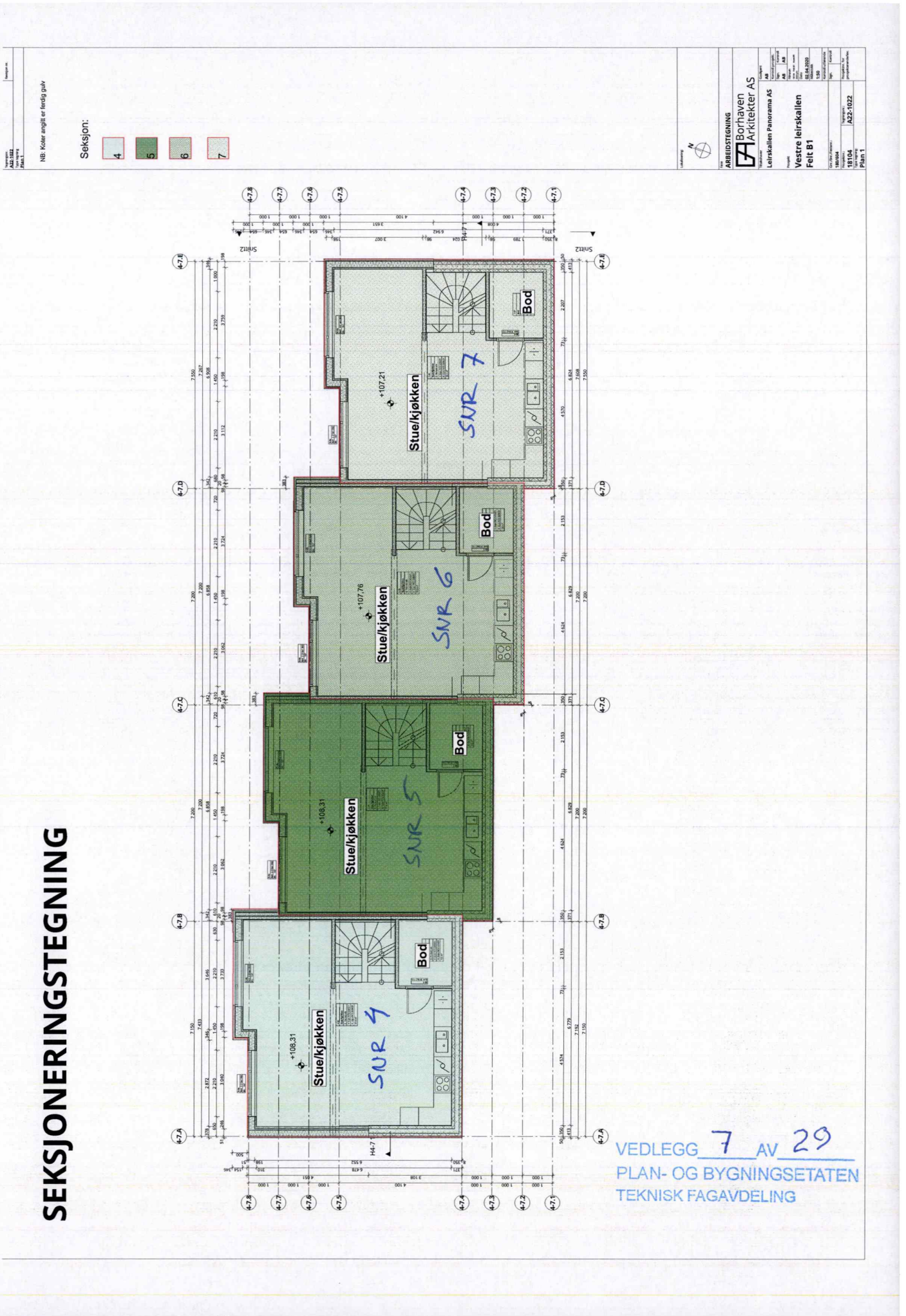
Vestre leirskallen
Felt B1

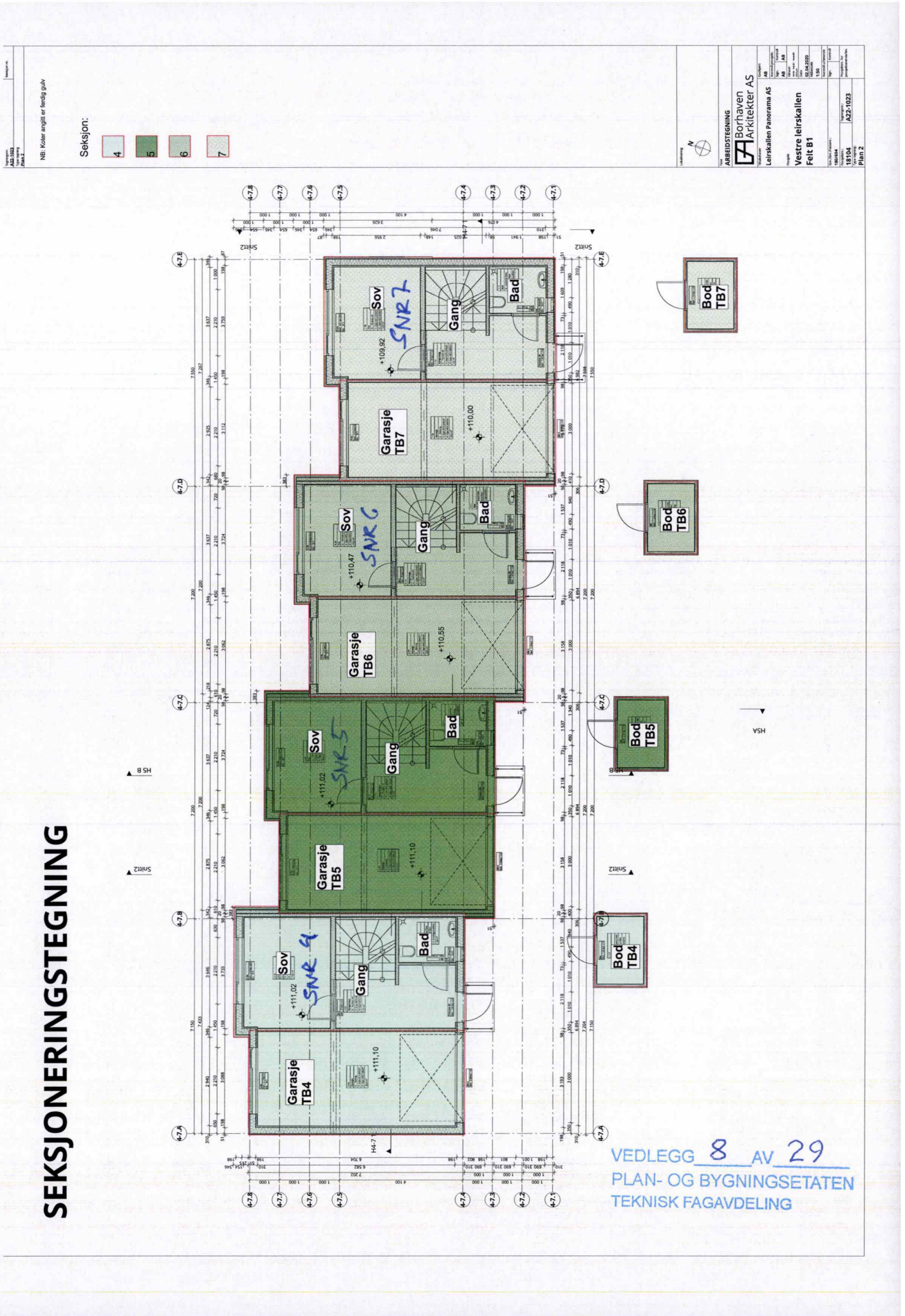
18104
A22-1021
Plan U

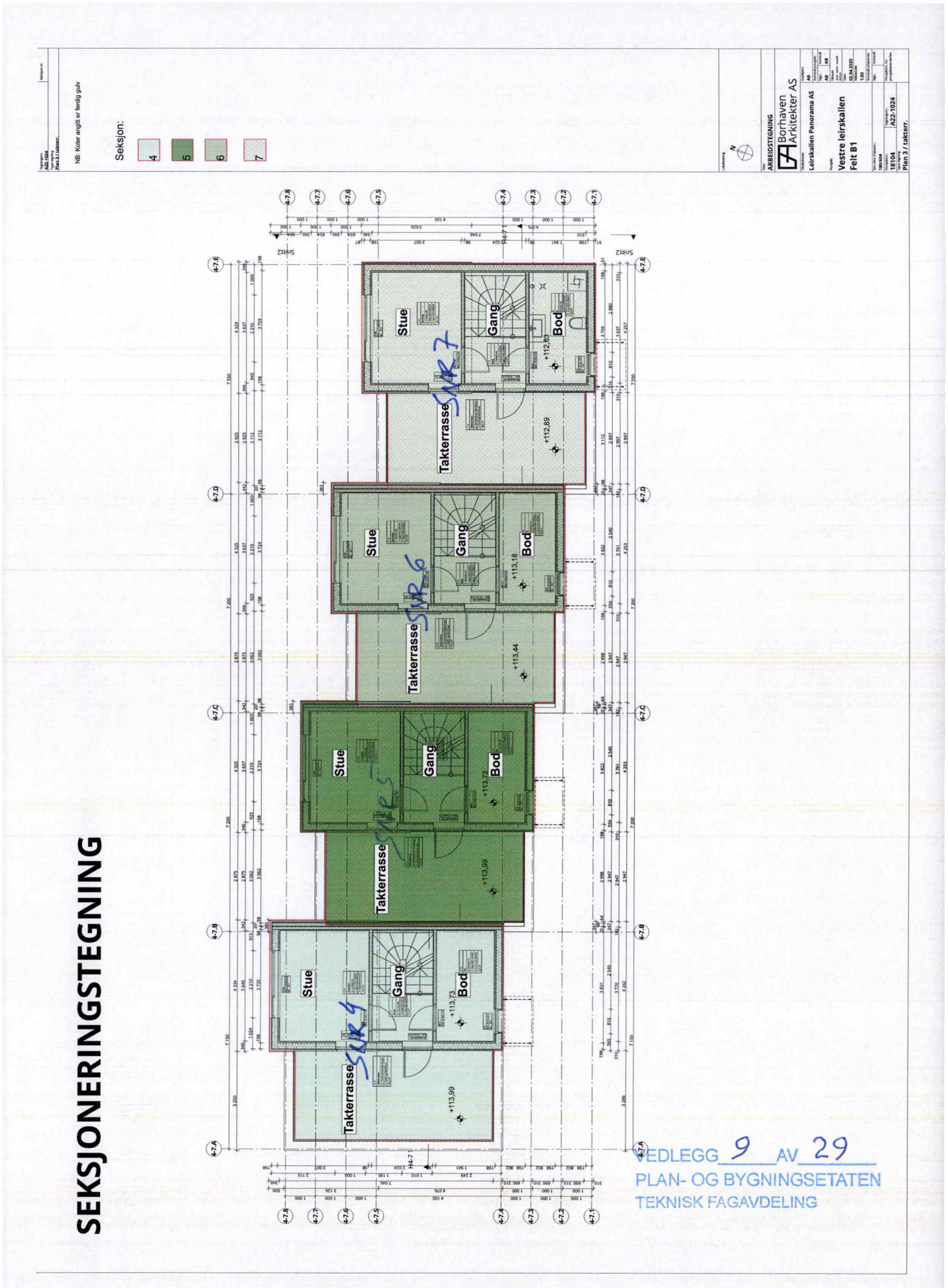
SEKSJONERINGSTEGNING

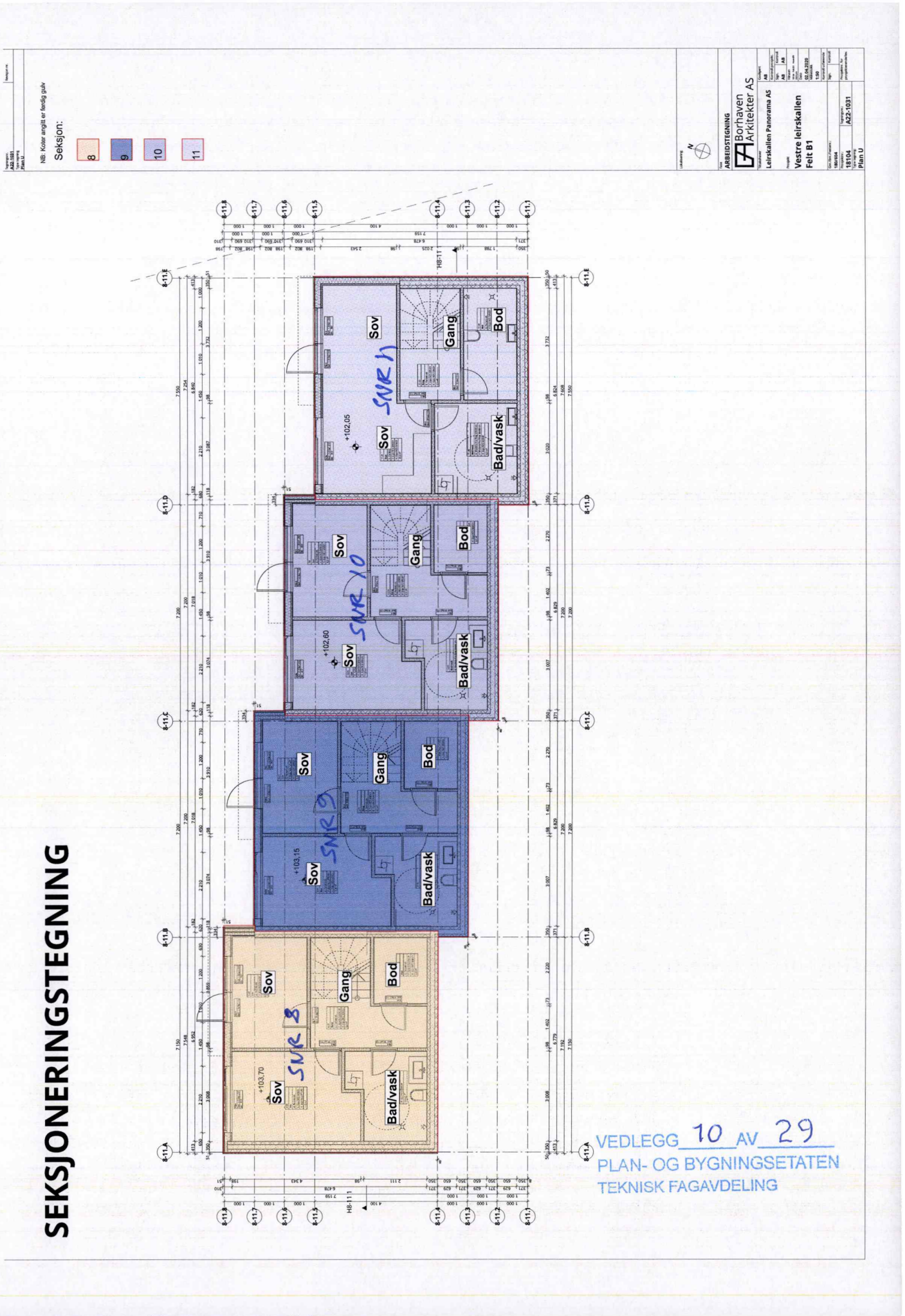


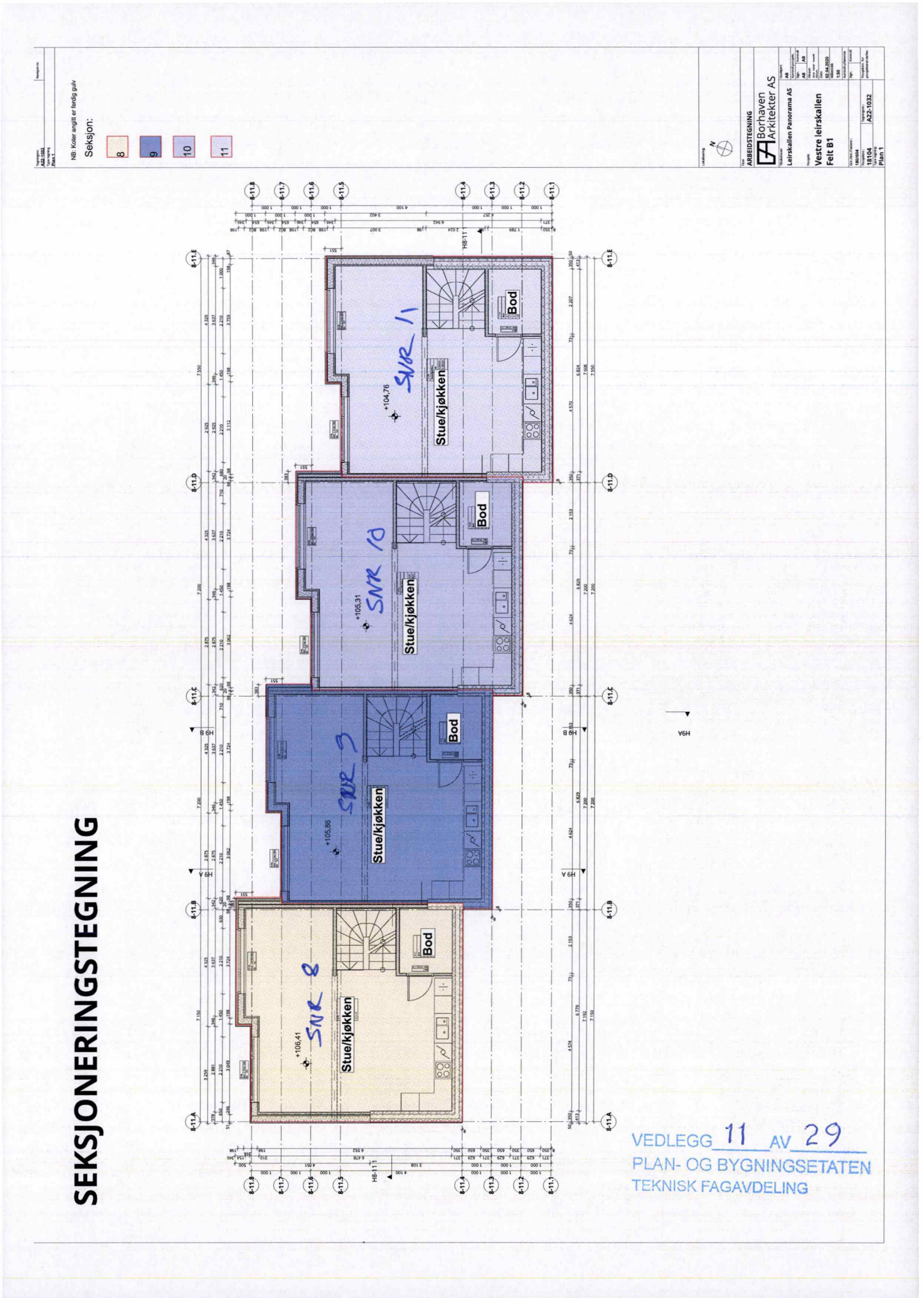
VEDLEGG 6 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

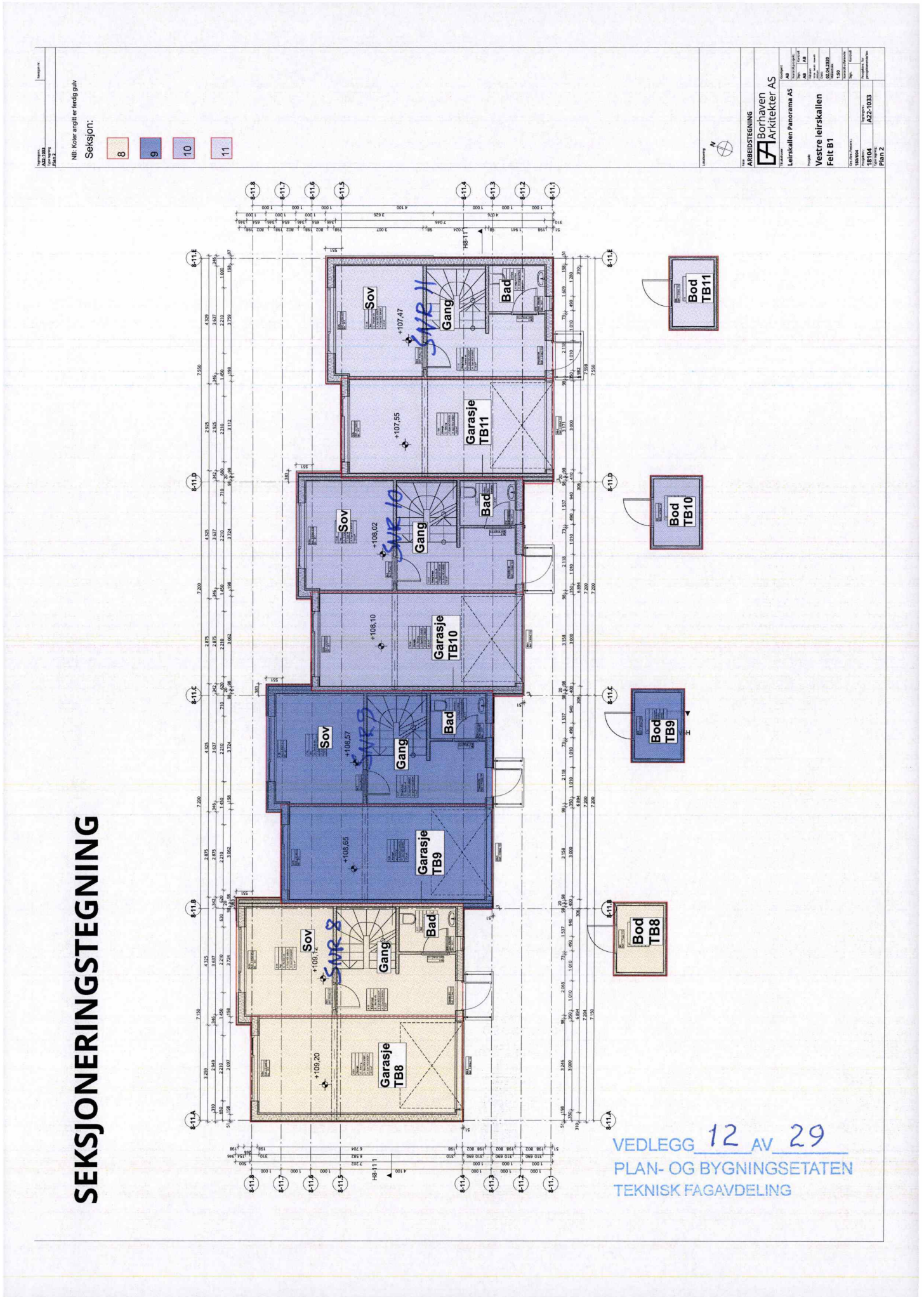

SEKSJONERINGSTEGNING
NB: Koter angitt er ferdig gulv
Seksjon:
4
5
6
7
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
02.04.2025
1:50
180/604
A22-1022
Plan 1
Snitt2
Stue/kjøkken
Bod
+107,21
+107,76
+108,31
+108,31
SNR 7
SNR 6
SNR 5
SNR 4
VEDLEGG 7 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

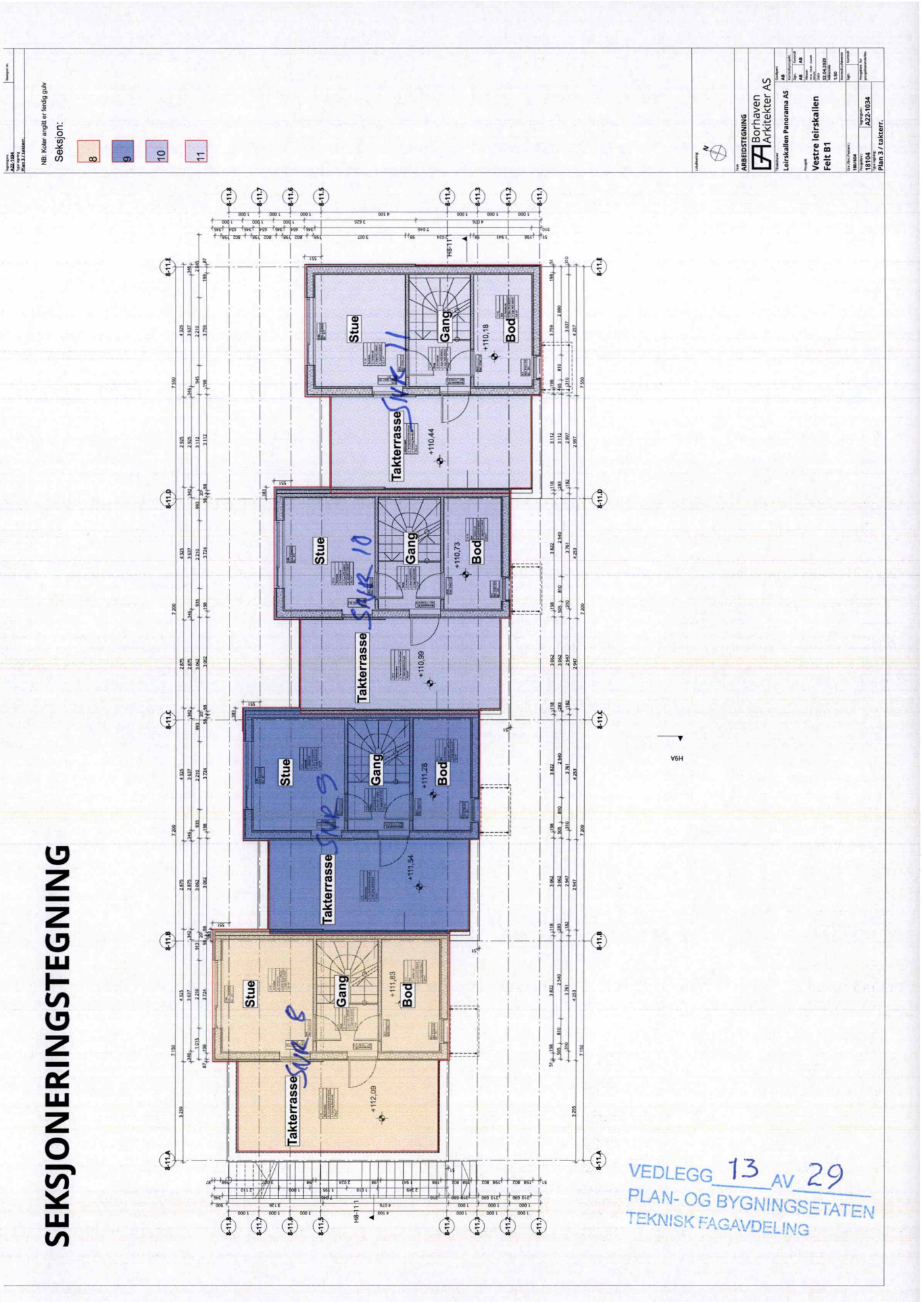

SEKSJONERINGSTEGNING
NB: Koter angitt er ferdig gulv
Seksjon:
4
5
6
7
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
18104
A22-1023
Plan 2
Sov
Gang
Bad
Garasje TB7
Garasje TB6
Garasje TB5
Garasje TB4
Bod TB7
Bod TB6
Bod TB5
Bod TB4
SNR 7
SNR 6
SNR 5
SNR 4
+109,92
+110,00
+110,47
+110,55
+111,02
+111,10
VEDLEGG 8 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


NB: Koter angitt er ferdig gulv
Seksjon:
4
5
6
7
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
A22-1024
Plan 3 / takterr.
SEKSJONERINGSTEGNING
Stue
Gang
Bod
Takterrasse
SNR 7
SNR 6
SNR 5
SNR 4
+112,83
+112,89
+113,18
+113,44
+113,73
+113,99
VEDLEGG 9 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


NB: Koter angitt er ferdig gulv
Seksjon:
8
9
10
11
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
18104
A22-1031
Plan: U
SEKSJONERINGSTEGNING
Sov
Gang
Bod
Bad/vask
+102,05
+102,60
+103,15
+103,70
SNR 11
SNR 10
SNR 9
SNR 8
VEDLEGG 10 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


NB: Koter angitt er ferdig gulv
Seksjon:
8
9
10
11
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
18104
A22-1032
Plan 1
SEKSJONERINGSTEGNING
Stue/kjøkken
Bod
SNR 11
SNR 10
SNR 9
SNR 8
+104,76
+105,31
+105,86
+106,41
VEDLEGG 11 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

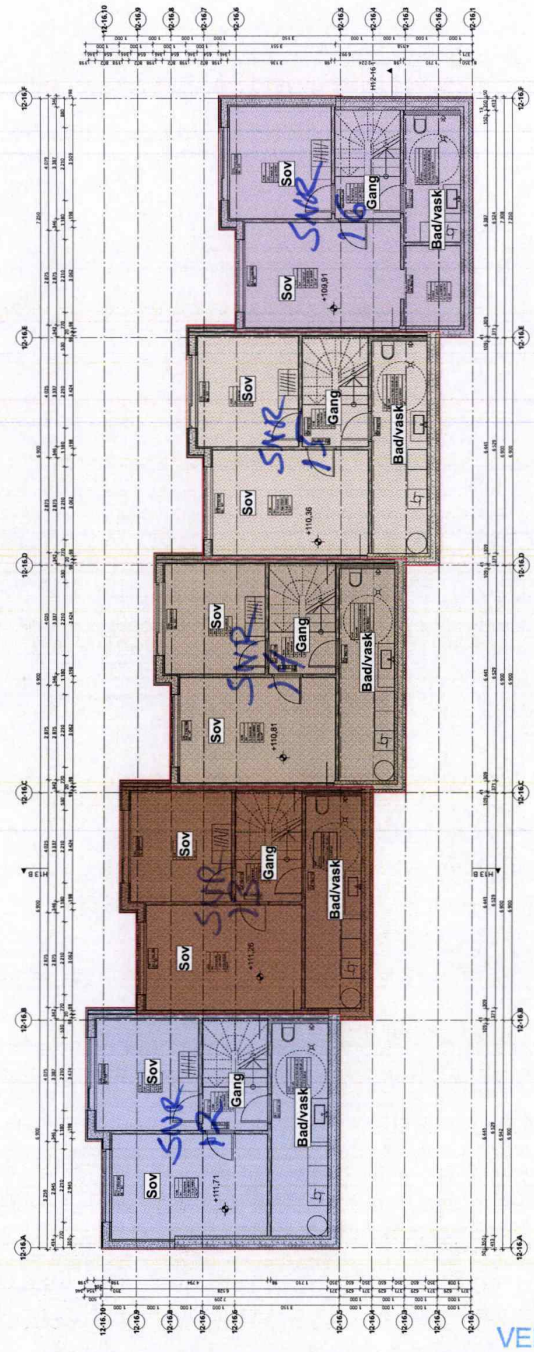

NB: Koter angitt er ferdig gulv
Seksjon:
8
9
10
11
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
18104
A22-1033
Plan 2
SEKSJONERINGSTEGNING
Sov
Gang
Bad
Garasje TB11
Garasje TB10
Garasje TB9
Garasje TB8
Bod TB11
Bod TB10
Bod TB9
Bod TB8
SNR 11
SNR 10
SNR 9
SNR 8
+107,47
+107,55
+108,02
+108,10
+106,57
+106,65
+109,12
+109,20
VEDLEGG 12 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


NB: Koter angitt er ferdig gulv
Seksjon:
8
9
10
11
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
02.04.2020
1:50
180/664
193/64
A22-1034
Plan 3 / takterr.
Stue
Gang
Bod
Takterrasse
+110,18
+110,44
+110,73
+110,99
+111,28
+111,54
+111,83
+112,09
SAK 11
SAK 10
SAK 9
SAK 8
H9A
SEKSJONERINGSTEGNING
VEDLEGG 13 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Seksjon:
12
13
14
15
16
Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
Bod TB16
Gard.
Gang
Bad
Garasje TB16
Bod TB15
Garasje TB15
Bod TB14
Garasje TB14
Bod TB13
Garasje TB13
Bod TB12
Garasje TB12
TRAFO: FELLES AREAL
SNR 16
SNR 15
SNR 14
SNR 13
SNR 12
SEKSJONERINGSTEGNING
VEDLEGG 14 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjon: 12 13 14 15 16

ARBEIDSTEGNING
Bornhaven Arkitekter AS
Lørskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1



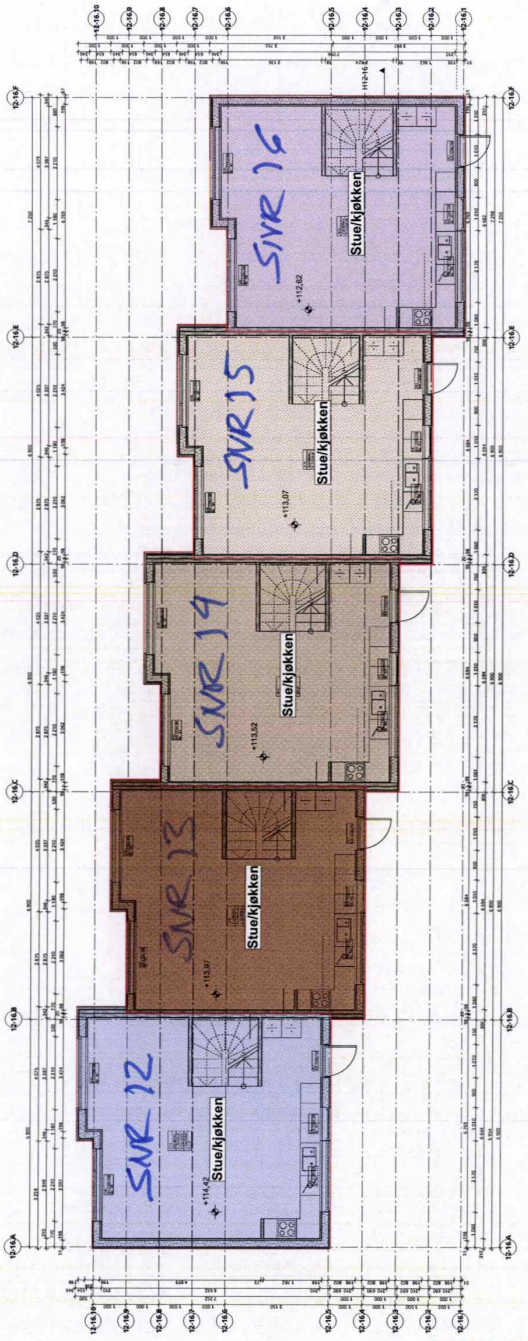
SEKSJONERINGSTEGNING

VEDLEGG 15 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjon: 12 13 14 15 16

ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen Felt B1

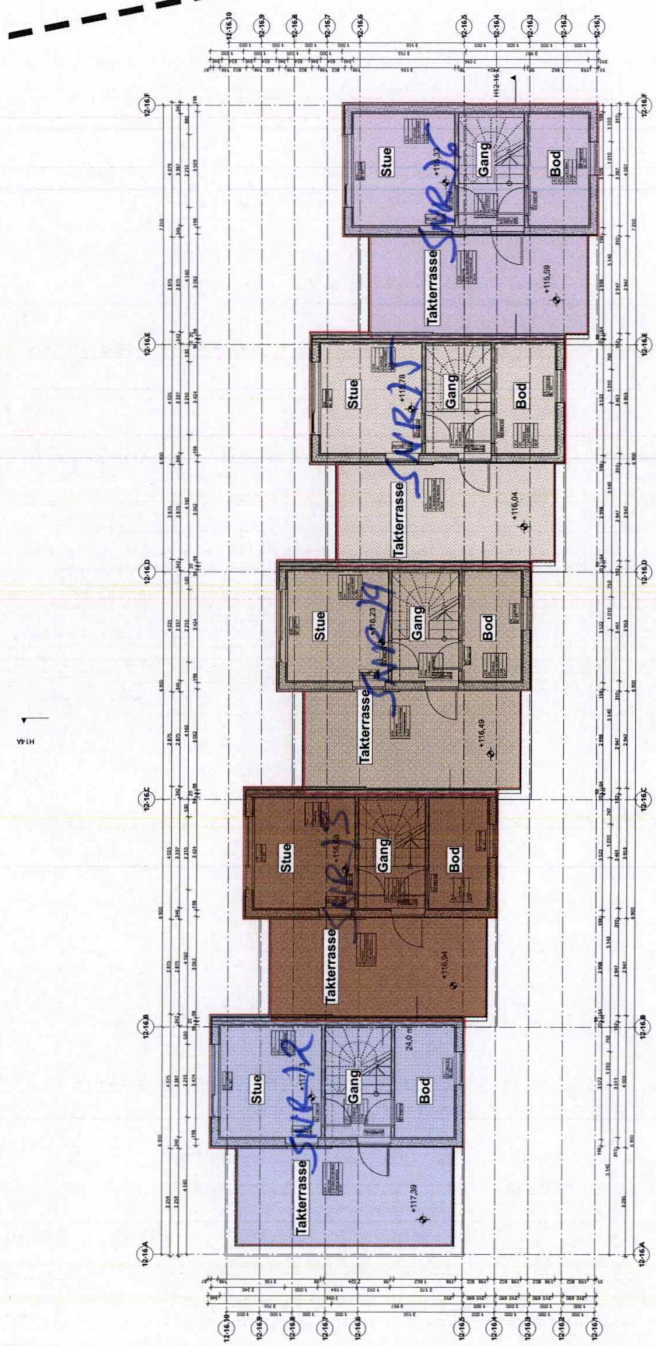
SEKSJONERINGSTEGNING



VEDLEGG 16 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

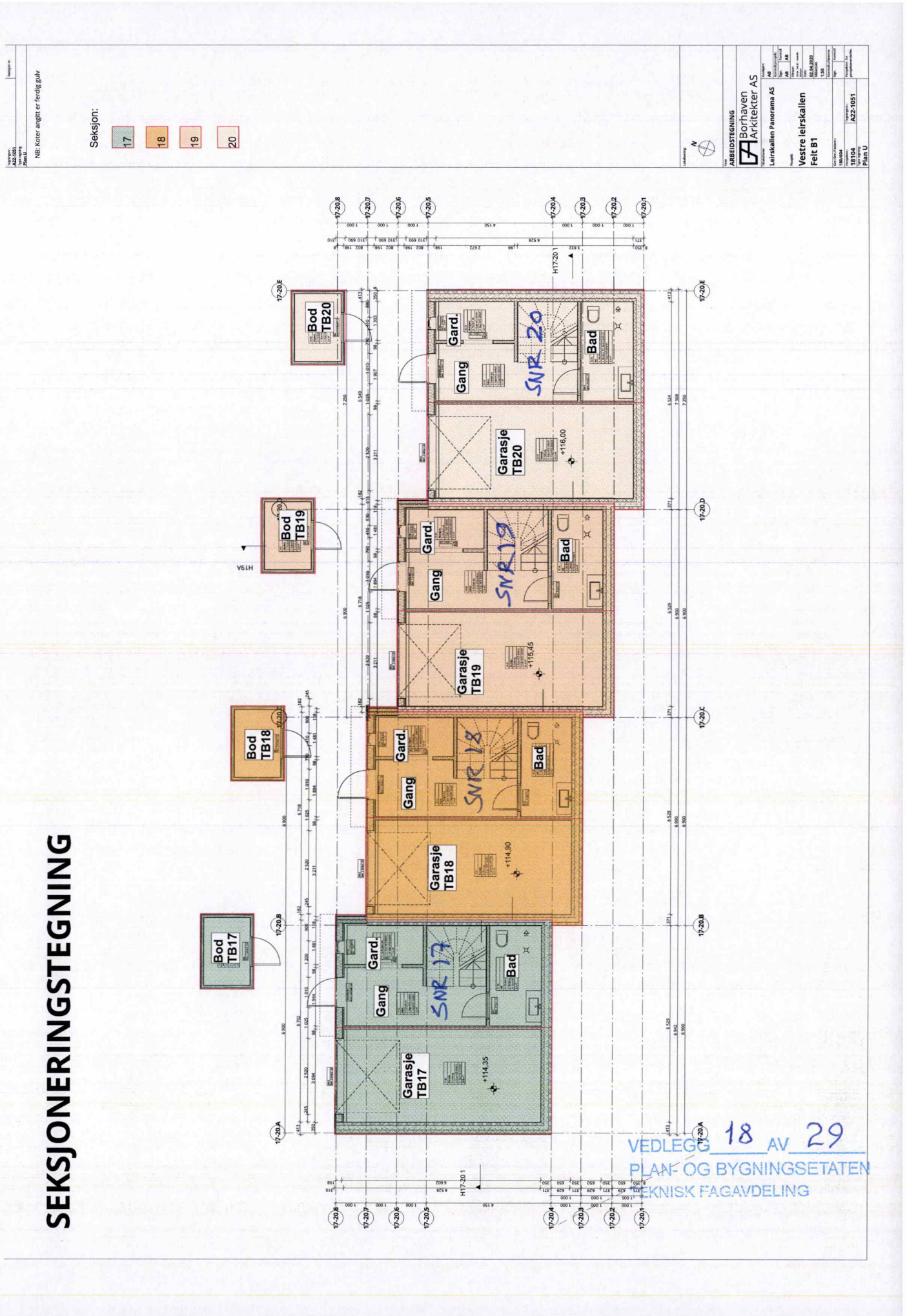
Seksjon: 12 13 14 15 16

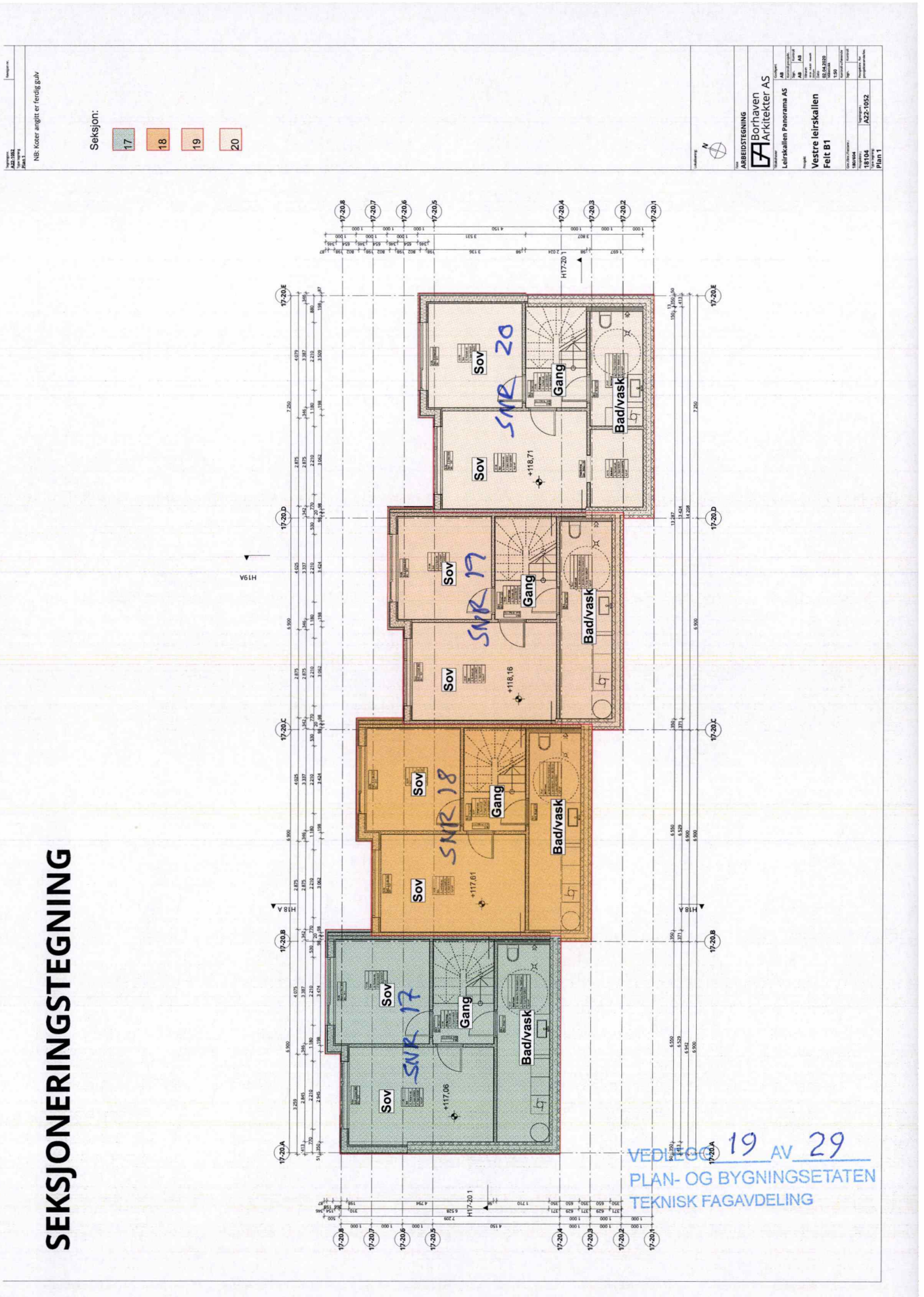
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen Felt B1



SEKSJONERINGSTEGNING

VEDLEGG 17 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjon:
17
18
19
20
NB: Koter angitt er ferdig gulv
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
18104
A22-1051
Plan U
Bod TB20
Gard.
Gang
Bad
SNR 20
Garasje TB20
+116,00
Bod TB19
SNR 19
Garasje TB19
+115,45
Bod TB18
SNR 18
Garasje TB18
+114,90
Bod TB17
SNR 17
Garasje TB17
+114,35
VEDLEGG 18 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Seksjon:
17
18
19
20
NB: Koter angitt er ferdig gulv
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
18104
A22-1052
Plan 1
SEKSJONERINGSTEGNING
SNR 20
SNR 19
SNR 18
SNR 17
Sov
Gang
Bad/vask
+118,71
+118,16
+117,61
+117,06
VEDLEGG 19 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

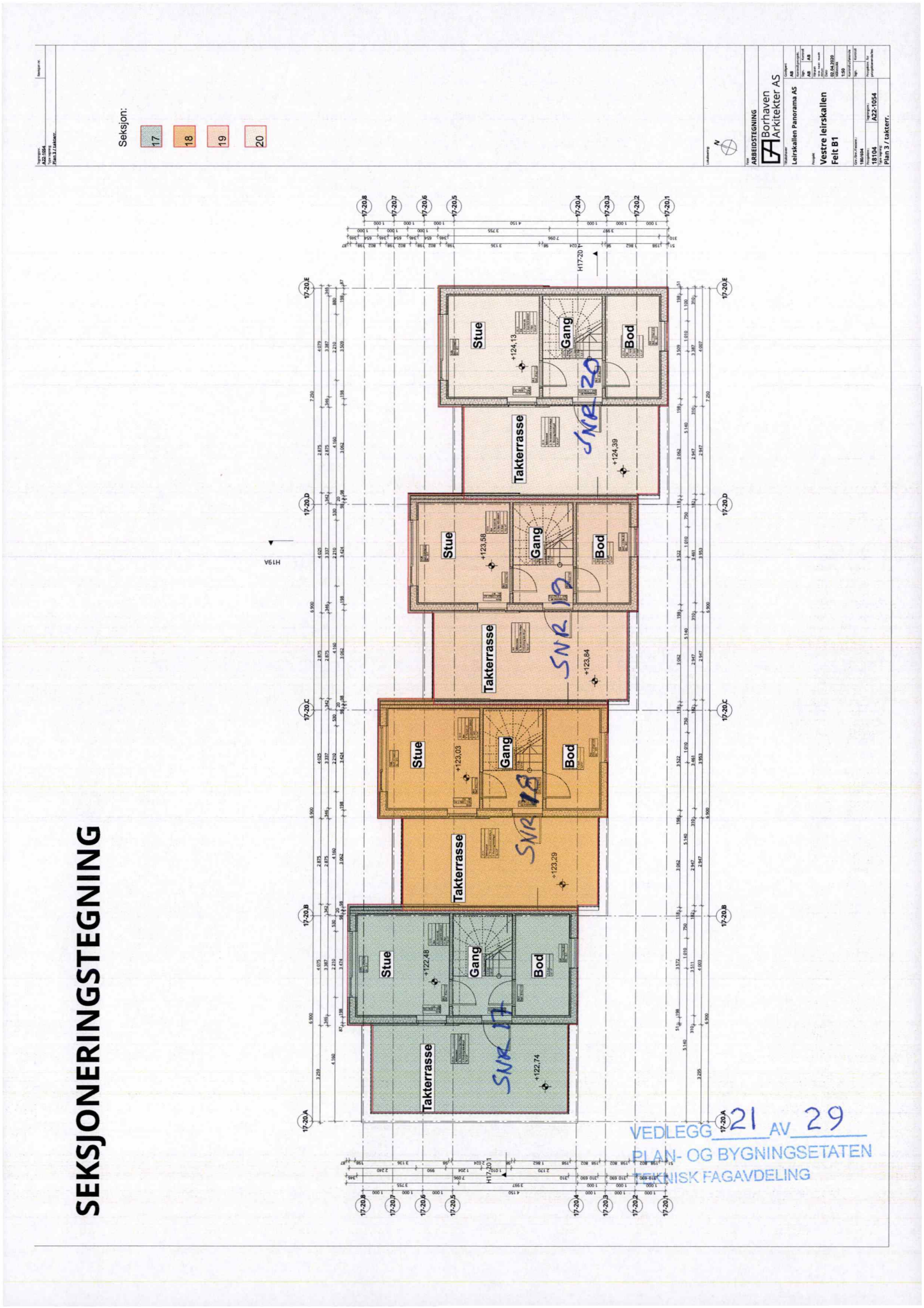
SEKSJONERINGSTEGNING

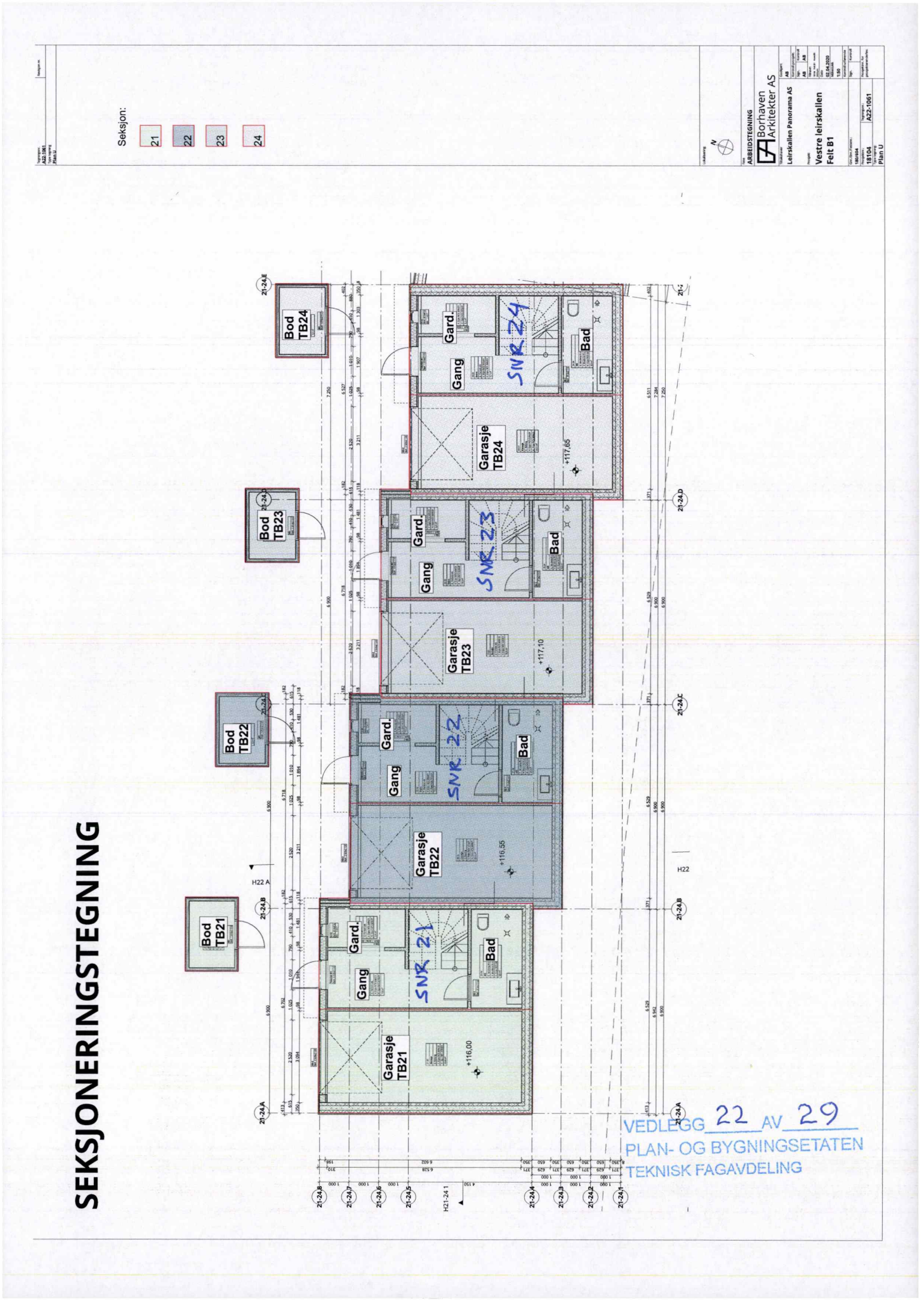
Seksjon:
17
18
19
20

ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
A22-1053
18104
A22-1053
Plan 2

Stue/kjøkken SNR 20 +121,42
Stue/kjøkken SNR 19 +120,87
Stue/kjøkken SNR 18 +120,32
Stue/kjøkken SNR 17 +119,77

VEDLEGG 20 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

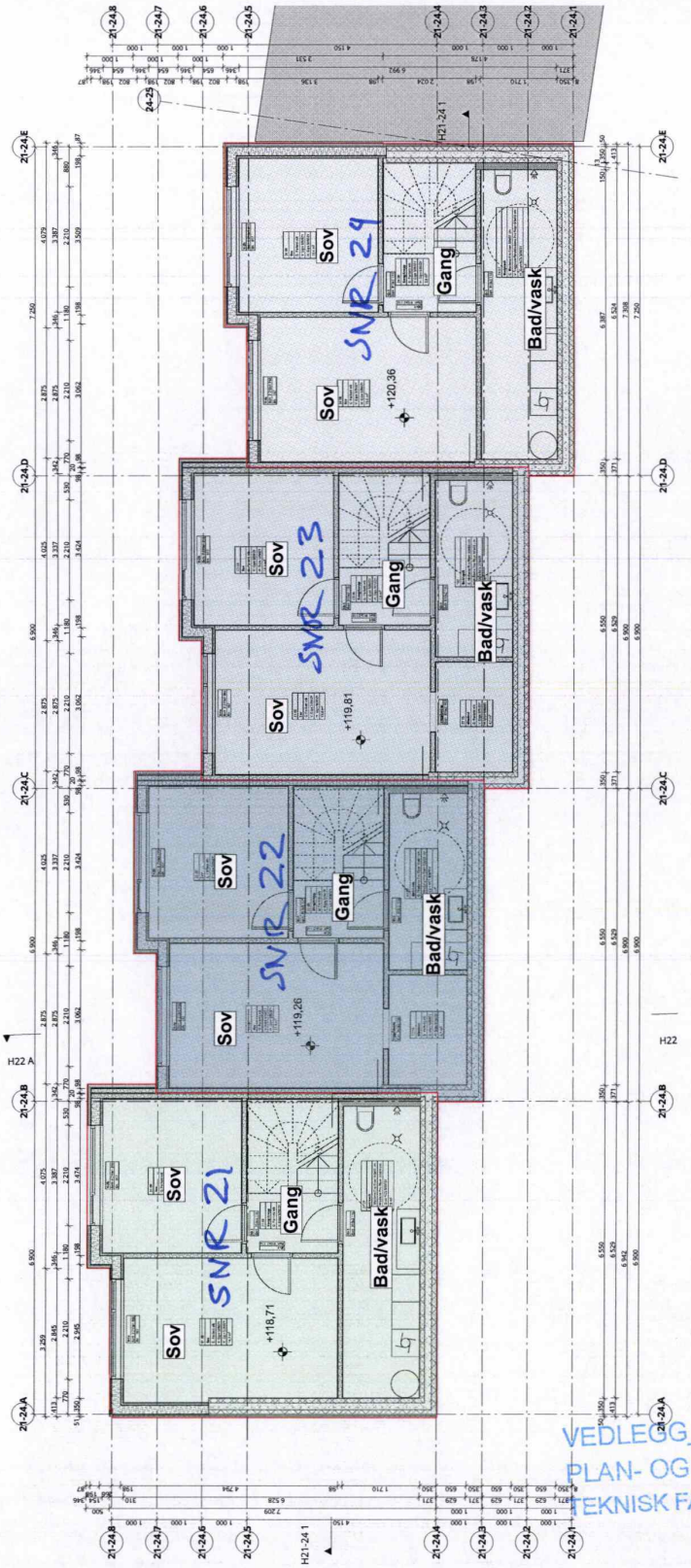

Seksjon:
17
18
19
20
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
1:50
A22-1054
Plan 3 / takterr.
SEKSJONERINGSTEGNING
Stue
Gang
Bod
Takterrasse
+124,13
+124,39
+123,58
+123,84
+123,03
+123,29
+122,48
+122,74
SNR 20
SNR 19
SNR 18
SNR 17
VEDLEGG 21 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjon:
21
22
23
24
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
1:50
A22-1061
Plan U
Bod TB24
Bod TB23
Bod TB22
Bod TB21
Gard.
Gang
Bad
SNR 24
SNR 23
SNR 22
SNR 21
Garasje TB24
Garasje TB23
Garasje TB22
Garasje TB21
+117,65
+117,10
+116,55
+116,00
H22 A
H22
H21-24 1
VEDLEGG 22 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Seksjon: 21 22 23 24

ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
Plan 1

SEKSJONERINGSTEGNING

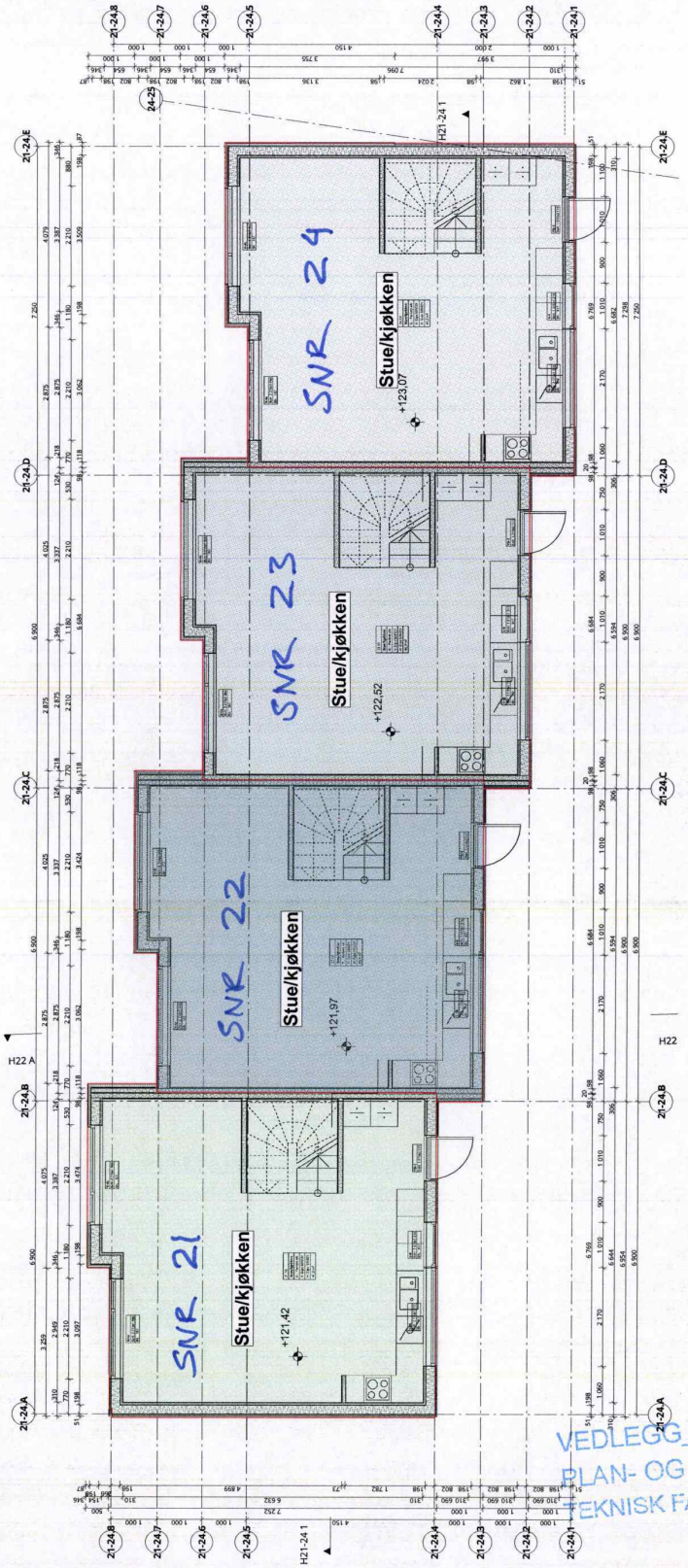


VEDLEGG 23 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

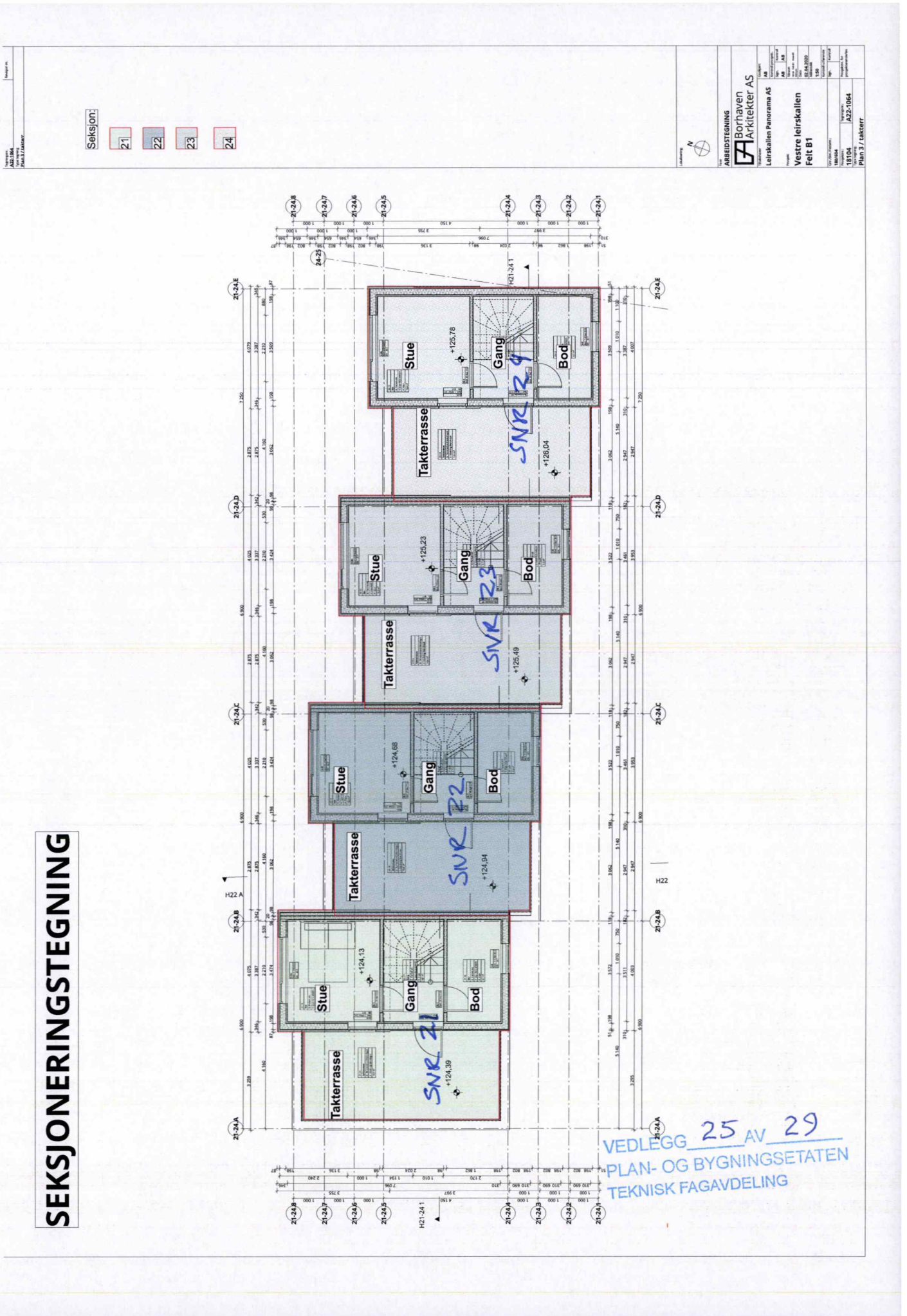
Seksjon: 21 22 23 24

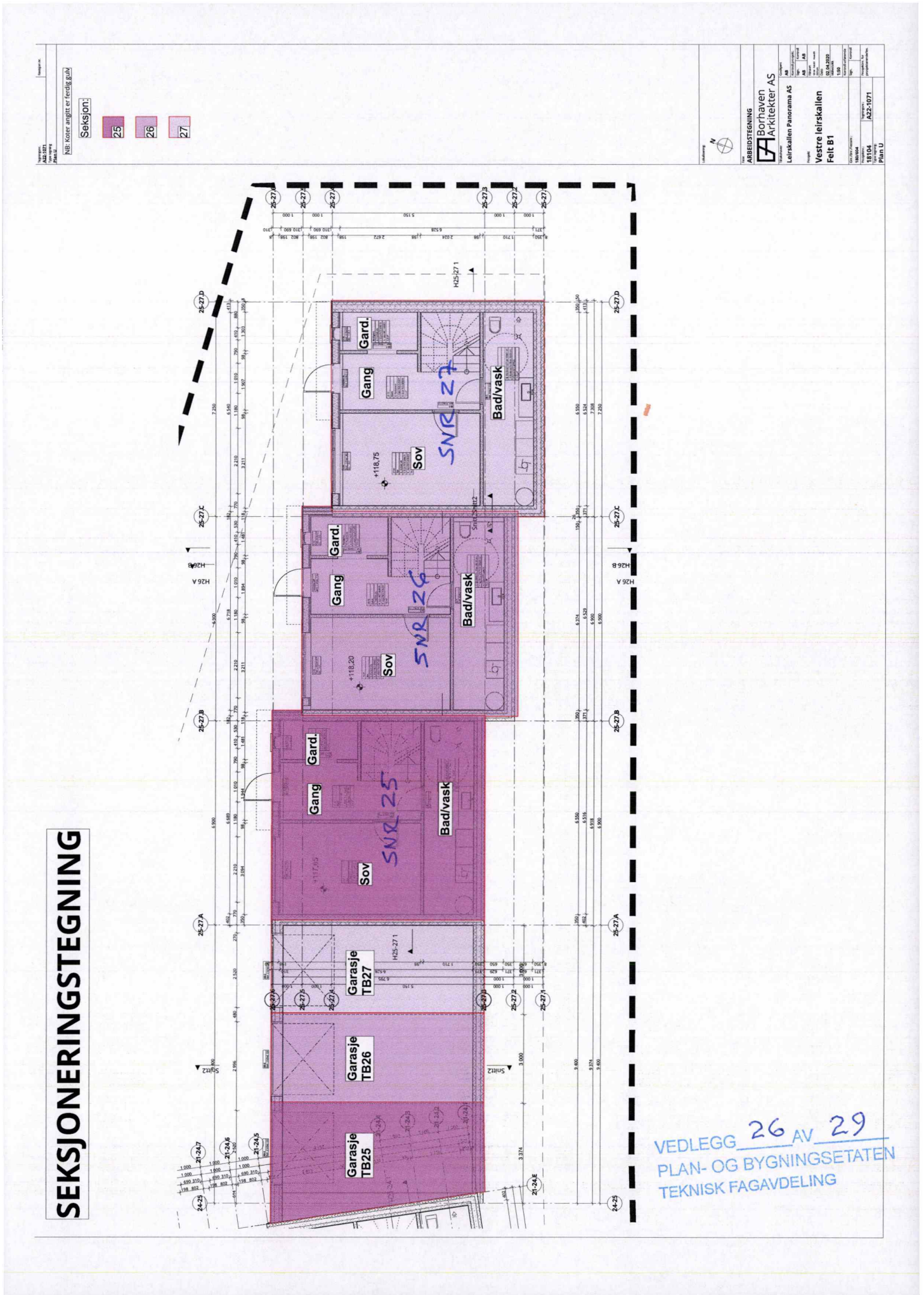
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
1:50
180/604
A22-1063
Plan 2

SEKSJONERINGSTEGNING



VEDLEGG 24 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Seksjon:
21
22
23
24
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
Plan 3 / takterr
SEKSJONERINGSTEGNING
Stue
Gang
Bod
Takterrasse
+125,78
+126,04
+125,23
+125,49
+124,68
+124,94
+124,13
+124,39
SNR 21
SNR 22
SNR 23
SNR 24
H22
H22 A
VEDLEGG 25 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERINGSTEGNING
NB: Koter angitt er ferdig gulv
Seksjon:
25
26
27
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
18104
A22-1071
Plan U
Gard.
Gang
Bad/vask
Sov
SNR 27
SNR 26
SNR 25
Garasje TB27
Garasje TB26
Garasje TB25
VEDLEGG 26 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 27 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

NB: Koter angitt er ferdig gulv

Seksjon: 25 26 27

ARBEIDSTEGNING

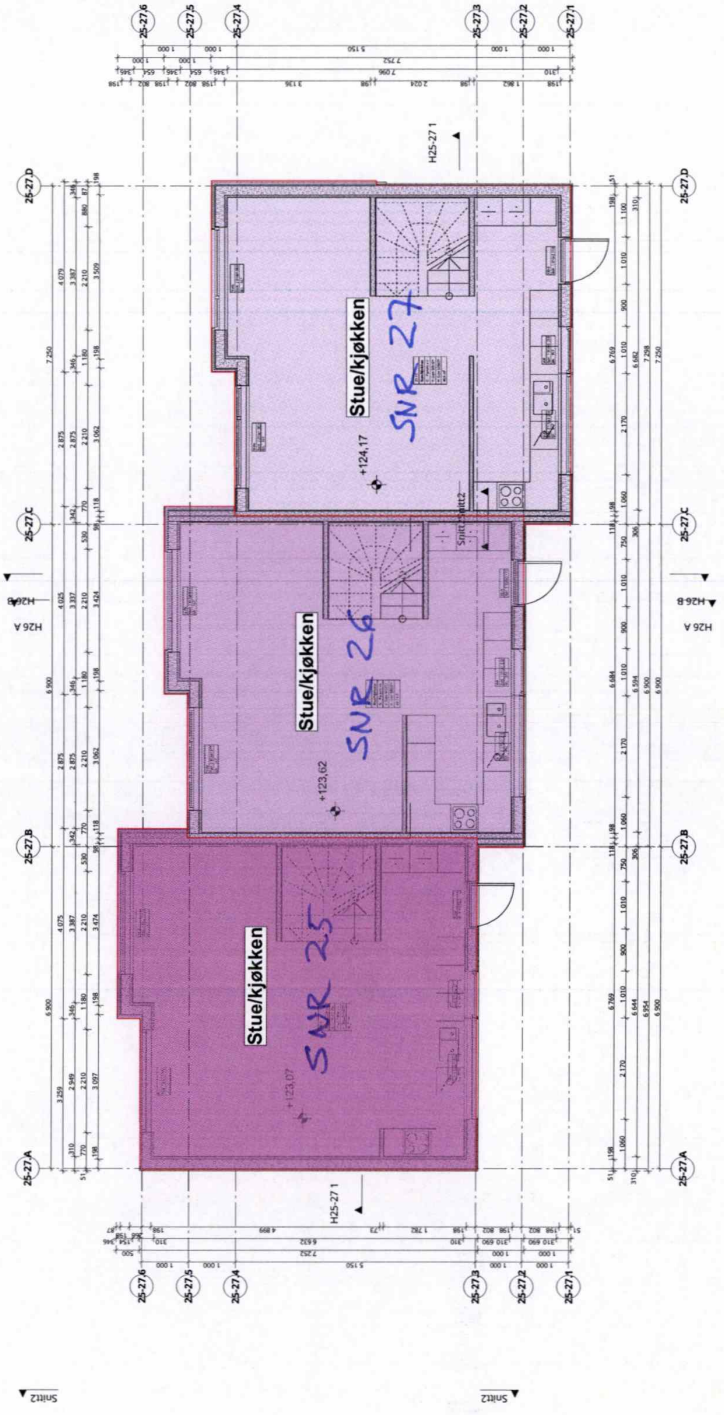
Borhaven Arkitekter AS

Leirskallen Panorama AS

Vestre leirskallen
Felt B1

180/604
18104
A22-1073

Plan 2



SEKSJONERINGSTEGNING

VEDLEGG 28 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERINGSTEGNING
Seksjon:
25
26
27
NB: Koter angitt er ferdig gulv
ARBEIDSTEGNING
Borhaven Arkitekter AS
Leirskallen Panorama AS
Vestre leirskallen
Felt B1
18104
A22-1074
Plan 3 / takterr.
Stue
Gang
Bod
Takterrasse
+126.88
+127.14
+126.33
+126.59
+125.78
SNR 27
SNR 26
SNR 25
Snitt2
VEDLEGG 29 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 8 900,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 11 900,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 18 500,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 18 500,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.