

Grindbakken 48



Velkommen til

Grindbakken 48



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

Holmenkollens solside

Påkostet 4-roms topp- og endeleilighet | Sydvestvendt med fantastisk utsikt og to uteplasser | To bad | Garasje m/ lader

Prisantydning	8 690 000,-
Fellesgjeld	407 043,-
Omkostninger	10 412,-
Totalpris	9 107 455,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 801,-
BRA-i	90 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1983

Ansvarlig megler	Joakim Swartling
Telefon	988 22 420
E-post	j.swartling@nordvikbolig.no

Megler	Erik Høyem
Telefon	452 57 575
E-post	e.hoyem@nordvikbolig.no




HENNIE
INTERIOR
VANITY FAIR 100 YEARS



Kort fortalt

- Lekker og gjennomgående 4-roms topp- og endeleilighet med to solrike uteplasser og en utsikt som tar pusten fra deg. Betydelig oppgradert med flytt-rett-inn standard, vinduer på tre sider og sydvestvendt beliggenhet med svært gode solforhold. Rolig og naturskjønt innerst i barnevennlig blindvei.

- Sydvestvendt utsiktsleilighet med to uteplasser
- Meget gode solforhold | Sen kveldssol
- Garasjeplass m/ lader
- Gjennomgående | Vinduer på tre sider
- Tre soverom
- Velutstyrt HTH kjøkken 2017
- To lekre bad 2017
- Gjennomført og betydelig oppgradert 2017-2025
- Fasaderehabilitert med etterisolering, nye vinduer og terrassedører
- Lagringsplass i 5 boder
- Veldrevet BRL med god vedlikeholdshistorikk
- Nær T-bane, buss, skole og bhg
- Ingen dok. avg.
- IN-ordning

Arealer og innhold

BRA-i:	90 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	99 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré, stue/kjøkken, to bad og tre soverom
BRA-e: 4 kvm. Tre boder
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 5 kvm.

Grindbakken 48

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende


















Vin











































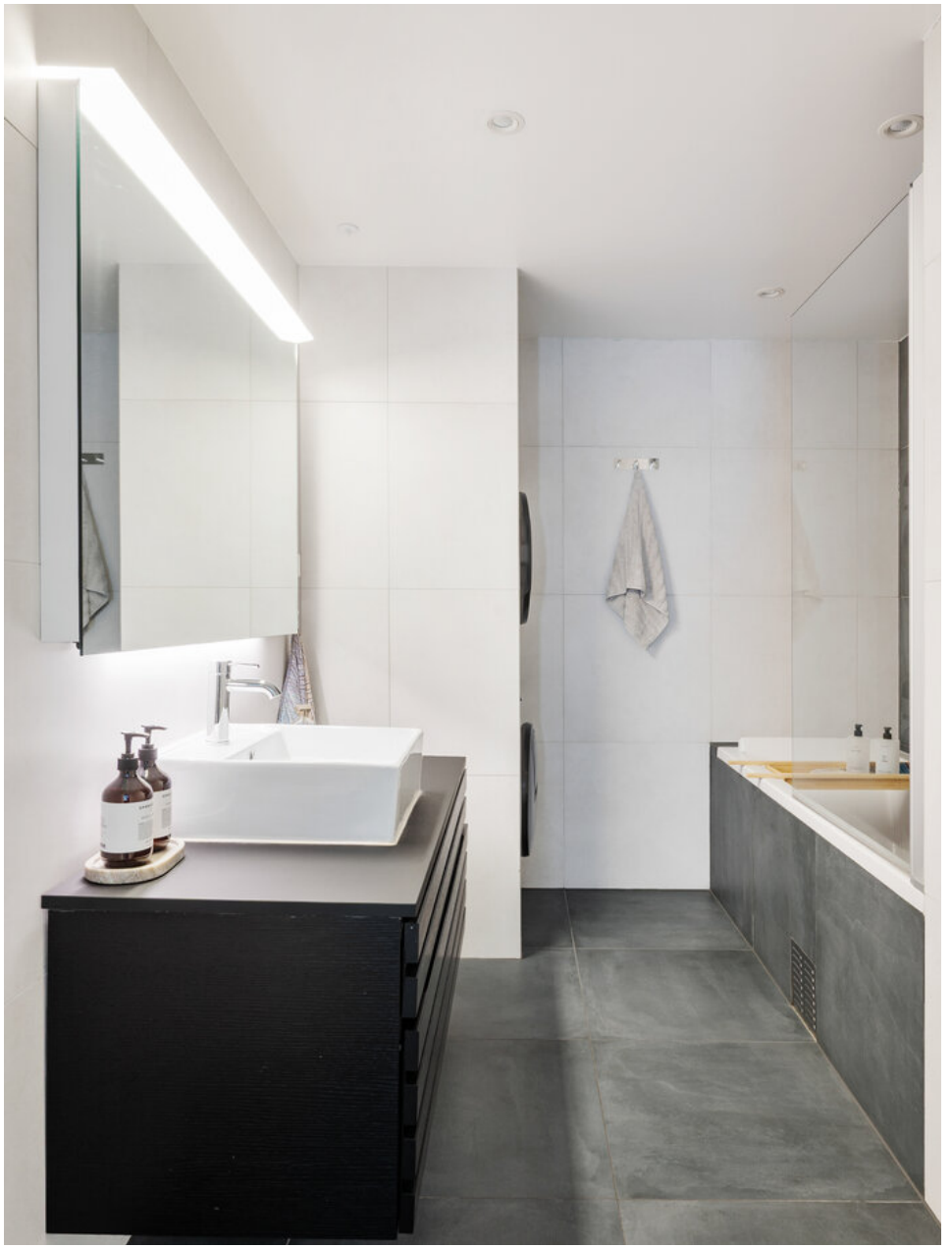























48


1002
2001
2001













Informasjon

Grindbakken 48

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0181/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grindbakken 48, 0764 OSLO
Gnr 33, bnr 2236 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 86 i Jerpeskogen Borettslag, org.nr. 934613694

Selgere
Joachim Mandt Larsen
Maria Bokrudstad

Kjøpesum og omkostninger
8 690 000,- (Prisantydning)
407 043,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 097 043,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonsgebyr garasjeplass)
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 412,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 712,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 107 455,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 116 755,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré, stue/kjøkken, to bad og tre soverom
BRA-e: 4 kvm. Tre boder
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, to bad og tre soverom. Gode lagringsmuligheter i hele fem boder. To på balkong, en på terrasse og to i kjeller.

Standard

Entré:
Leiligheten har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, innerst i barnevennlig blindvei. Adkomst fra felles inngangsparti og gang som nylig er oppgradert med nytt gulv, moderne spilevegger, postkasser og belysning. Det er i tillegg blitt montert ny inngangsdør med kodelås.

Entréen skaper et godt førsteinntrykk med pene overflater, noe som er gjennomgående i hele leiligheten. 1-stavs parkett og slette veggflater, malt i behagelige fargetoner. Ny brann- og lydklassifisert inngangsdør med kodelås og praktisk nisje med plass til å henge fra seg yttertøy. Entreen binder de forskjellige sonene i leiligheten sammen, med soveromsavdeling i den ene enden og stue/kjøkken i den andre.

Stue og terrasse:
Stor og luftig stue med store vindusflater og terrasseutgang. Helt usjenert med eventyrlig utsikt og nydelige solnedganger. Leiligheten er betydelig påkostet, og det er gjort flere gode oppgraderinger som både øker komforten, og gir leiligheten et moderne, gjennomført preg. Under rehabiliteringen av fasaden i borettslaget ble leiligheten etterisolert på øst- og vestsiden, utstyrt med nye vinduer (unntatt ett soveromsvindu), samt ny skyvedør.

Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkken, og sammen utgjør det et åpent og fint allrom. Fin romfølelse med god atmosfære, frisk luft og sjelero. Stuen er romslig og har gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, stort spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på ca. 11 kvm med storslått utsikt mot fjorden, byen og marka. Høyt og fritt i naturskjønne omgivelser, helt uten innsyn. I 2023 fikk begge uteplassene nytt gulv med impregnerte terrassebord i furu, og blomsterkassen ble kledd inn i samme stil for et helhetlig uttrykk. Terrassen er utstyrt med elektrisk markise og har god plass for sittegrupper, grill og beplantning. Adkomst til en praktisk lagringsbod, én av totalt fem boder som medfølger.

Kjøkken:
Moderne og velutstyrt kjøkken fra kvalitetsleverandøren HTH, nytt i 2017. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompaktlaminat med induksjonstopp og underlimt oppvaskkum. Kjøkkenet er stort og praktisk designet med store arbeidsflater og meget gode oppbevaringsmuligheter. Utformingen gjør at man kan kokkelere med utsikt og samtidig sosialisere med familien. Komfyr, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap er integrert.

Bad med adkomst fra entré:
Lekkert, helfliset bad fra 2017 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med speilskap. Dusjnisje med mosaikkflis, designsluk og behagelig regnfallsdusj.

Bad med adkomst fra soverom:
Delikat, helfliset bad fra 2017 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er romslig, og plassen er godt utnyttet. Innredet med vegghengt toalett og lekker baderomsinnredning med spilefronter, servant og speil med integrert belysning. Behagelig badekar med svingbar glassdør og regnfallsdusj. Praktisk nisje med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Leiligheten inneholder tre soverom, som alle ligger samlet i en fin soveromsavdeling adskilt fra stue og kjøkken. De minste rommene egner seg utmerket som barnerom, kontor eller gjesteværelse. Nåværende eier har satt opp en lettvegg mellom rommene, og tilbakeført leiligheten til opprinnelig planløsning med tre soverom.

Alle soverommene har 1-stavs parkett og malte veggflater, sist malt opp i 2022/2023. Nye vinduer (unntatt ett soveromsvindu) samt ny balkongdør på hovedsoverom.

Hovedsoverommet er stort og lunt, med eget bad, utgang til balkong og skyvedørsgarderobe. Gode møbleringsmuligheter for dobbeltseng, nattbord på hver side og ekstra oppbevaringsmøblement. Bak sengen er det satt opp en dekorativ spilevegg. Balkongen er østvendt med morgensol og er ca. seks kvm. I likhet med terrassen på stuesiden ble det i 2023 lagt nytt gulv med impregnerte terrassebord i furu. Det ble i tillegg satt opp to ekstra boder, hvorav den har fått installert branndør.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg.

Ved overføring av garasjeplassen påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører. Beløpet ligger mellom kr 800-1200 og betales av kjøper.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten har gjennomgått en rekke oppgraderinger de siste årene som både har økt komforten, løftet standarden og gitt et moderne preg. I 2023 fikk begge balkongene nytt gulv med impregnerte terrassebord i furu, og blomsterkassen ble kledd inn i samme stil for et helhetlig uttrykk. På østsiden ble det etablert to boder – hvorav den ene med branndør installert i forbindelse med borettslagets fasadeoppussing. I tillegg finnes en bod på vestbalkongen og to i kjelleren, slik at boligen totalt disponerer hele fem boder.

Leiligheten er tilbakeført til opprinnelig planløsning med tre soverom, ved at det ble satt opp en lettvegg. Under borettslagets omfattende fasaderehabilitering i 2024/2025 ble leiligheten etterisolert på øst- og vestsiden, utstyrt med nye vinduer (unntatt ett soveromsvindu) og ny skyvedør. I samme periode ble oppgangene modernisert med nytt gulv, spilevegger, postkasser og belysning – noe som gir bygget et tidsriktig uttrykk. Oppgraderingene har ikke bare løftet helhetsinntrykket, men også gjort leiligheten merkbart mer energieffektiv.

Innvendig har dagens eier tilført flere gode detaljer, som en dekorativ spilevegg på hovedsoverommet og et integrert vinskap på kjøkkenet som setter prikken over i-en.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Byggeservice AS. Totaloppussing av leiligehten:
- Oppussing av to bad
- Sette opp lettvegger for isolasjon og lydisolering
- Legge gulv og isolasjon
- Sparkle, male vegger og tak, monterelister. Alle veggoverflater males 2 strøk
- Montert terrassedør

Leiligheten ble totaloppsusset i 2017. Mer om arbeidet og dokumentasjon finnes under boligmappa.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar:
Leiligheten ble totaloppusset i 2017 av Byggeservice AS. I boligmappa finnes det faktura på arbeidet som er utført, men finner ingen detaljer hvor det står spesifikt om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet/oppgrader. Arbeidet ble gjort i regi av tidligere eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Byggeservice AS. 2017. De pusset opp to bad ihht. kontrakt som ligger i boligmappa. Vi finner ikke detaljer om hvordan bad / vaskerom er bygget opp, men arbeidet ble gjort i regi av tidligere eier. Noe dokumentasjon, bilder og fakturaer ligger under boligmappa.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
SH Bygg og 90 grader. Arbeidet ble utført i 2024 / 2025. Vi har hatt et omfattende fasadeoppgradering. Etterisolert yttervegger på øst og vestsiden, satt inn nye vinduer (bortsett fra vindu på hovedsoverom) og ny terrassedører (skyvedør på vestsiden). Det har også blitt montert ny inngangsdør (med kodelås), ny ytterdør (med kodelås) og oppussing av gang (spilevegg, nytt gulv, varmekabler i gulv, spilevegg, vegg og taklamper). Dette er gjort i regi av borettslaget og vil tro at styret sitter på ytterligere dokumentasjon. Det er satt inn en branndør i den ene boden på balkongen på østsiden. Dette er gjort av SH Bygg / 90 Grader. Selve bodene på østsiden er satt opp i egen regi.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Elektriker Gruppen AS. 2017. Ifbm. totaloppussing av leiligheten ble også det elektriske anlegget oppgradert. Arbeidsbeskrivelsen jeg finner er fra samsvarserklæringen og der står det "ny installasjon". Bilder og noe dokumentasjon finnes under "boligmappa".

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført?
Det ble tatt en riskikovurdering og sluttkontroll i 2017. Denne dokumentasjonen finnes under "boligmappa". Så hvis det er dette man legger i "kontrollert", så finnes dokumentasjonen der. Dette er gjort i regi av tidligere eier.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Circle K Norge AS. Faktura på arbeidet er datert 26.09.2019 så antar at arbeidet ble gjort rundt denne datoen. Bestillingen og installasjonen ble gjort i regi av tidligere eier. Faktura på arbeidet finnes under "boligmappa".

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Utskifting av hovedventiler på vann i 2023. Dette er gjort i regi av borettslaget og antar at de sitter på ytterligere dokumentasjon.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar:
Vi har satt opp 2 boder på balkongen på østsiden i egen regi, dette er godkjent av styret. Samt satt opp et lettvegg på det som tidligere var gjesterom. Vi har da gjort om leiligheten fra en 3 til 4-roms. Dette arbeidet ble gjort i 2023/2024.

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

Beskriv:
Vi mener det ble gjort noen justeringer av ventiler i 2025 grunnet oppgarderinger av fasaden, men vet ikke detaljene rundt dette. Dette ble gjort av SH Bygg / 90 grader. Antar at styret sitter på dokumentasjonen

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
I 2023 satt vi opp et lettvegg på tidligere gjestesoverom og gjorde om leiligheten til en 4-roms. I den forbindelse ble det også reetablert en lysbryter fra strømledning som lå klar i veggen samt montert en taklampe. En dimmer ble også flyttet, men fikk montert ny dimmer av elektriker i 2025 i regi av fasadeoppussingsprosjektet til borettslaget. Vi fikk muligheten til å bestille ekstra tjenester fra elektriker som ble brukt i prosjektet, men ikke fått noe dokumentasjon. Antar at styret sitter på dette. Elektrikerfirmaet som utførte jobben var Egil Knudsen AS. Jeg mener at det ene badet ble utvidet noe fra opprinnelig størrelse, i regi av tidligere eier.

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

Beskriv:
I tilstandsrapporten fra da vi kjøpte leiligheten i 2022 mener vi å huske at det ble oppgitt noe skjevhet i gulv, men vi husker ikke hva spesifikt som ble oppgitt og vi finner heller ikke tidligere dokumentasjon på det. Vi har ikke merket noe til dette.

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

Beskriv:
Fikk beskjed fra styret via Vibbo om en vannlekkasje i borettslaget november 2024, men kjenner ikke til omfanget eller alvorlighetsgraden. Vannet ble steng i noen få timer og fikk beskjed samme dag på Vibbo (av styret) at alt var OK. Vår leilighet var ikke berørt av dette og det har ikke vært noen vannlekkasje hos oss.

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

Eventuell kommentar:
Vet ikke om at det har vært noen feil, men vet det var nødvendige med noen justeringer av ventiler etter oppussing av fasaden, men dette ble raskt fikset av entreprenør og skal være ok nå.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave ifbm. salg av boligen i regi av tidligere eier. Antar at de ble foretatt i 2022.

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

Beskriv:
Vi har fått følgende informasjon fra Bymiljøetaten angående gangvei ned fra nr

48 : Bymiljøetaten planlegger å etablere rekkverk i tre segmenter, markert med grønne streker på tegningen. Rekkverket vil ha håndløpere i to høyder, samt et gittergjerde bak for å hindre at noen sklir under. I tillegg skal BYM etablere et kort fortau som en forlengelse av dagens fortau rundt snuplassen. Dette skal fungere som et landingsareal fra stien mot kjørearealet på snuplassen, og er markert med blå farge på tegningen. Den siste segmentet av rekkverket, nærmest snuplassen, vil enten være slik tegning viser eller vil vi prøve å utforme den som liten sikk-sakk. Dette vil måtte avgjøres under byggingen, da vi ikke vet hvilke masser som er under og hvilken måte det er mest hensiktsmessig å feste rekkverket på der. I tillegg vil vi utbedre sikten mot avkjørsel Boligsameiet Grindbakken Terrasse, ved å fjerne vegetasjon på deler av bakken. Deretter er entreprenør bedt om å se hvilken løsning vi kan komme fram til for i større grad å hindre vannet å dra med seg grus ned.

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

Eventuell kommentar:
Det er et veldig godt naboforhold og opplever både oppgangen og borettslaget som inkluderende. Vi har aldri opplevd plager eller noen form for sjenanse.

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

Beskriv:
Elektrisk markise på balkongen på vestsiden.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Vinduer med 3-lags isolerglass. Det er 1 stk. vindu fra 2015, og ellers vinduer fra 2024
- Glatt brann/lydklassifisert ytterdør med kodelås
- Balkongdør med glass og skyvedør til terrasse fra 2024
- Balkong med lagringsboder og tregulv ut fra soverom
- Terrasse med tregulv og lagringsbod ut fra stue/kjøkken

Innvendig:
- Gulv med enstavsparkett og fliser
- Vegger med malte flater og fliser
- Malte himlinger
- Etasjeskillere med støpt dekke
- Innvendige malte dører

Tekniske installasjoner:
- Vannrør av type rør i rør opplegg fra 2017
- Innvendige avløpsrør i plast fra 2017
- Det er mekanisk avtrekk fra baderom, og ellers tilluftsventiler i yttervegger og vinduer
- Det er el-anlegg fra 2017 med automatsikringer
- Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen

Leiligheten er påkostet i 2017 med bl.a. kjøkken med hvitevarer, flislagte bad, røropplegg, overflatebehandlinger av vegger og himlinger, enstavs parkettgulv, el-anlegg, innmat i sikringsskap og innvendige dører m.m. Ett vindu på soverom er fra 2015, vinduer ellers er fra 2024. Ytterdør, balkongdør og skyvedør til terrasse er fra 2024. Ladeboks til el-bil er fra 2019.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Radon:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
• Det er noe løs fugemasse på hjørne på vegger på badet.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under badekar, og er vanskelig å inspisere/rengjøre. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.). Løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på membran

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvise skjevheter i boligen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Speil i gang
- Hylle på kjøkkenet
- Hylle/reol i gang
- Hylle/reol på det ene barnerommet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på begge bad
- Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9230 kWh. (2024) Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 801,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann, kabel-tv, garasje, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drifts-/vedlikeholdskostnader, nedbetaling av lån og renter m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 4846,-
IN lån 2 - Akonto renter: kr. 264
IN lån 2 - Akonto avdrag: kr. 263
Lån: kr. 1428

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Kr. 224,- blir lagt til felleskostnadene disse månendene. Totalt kr. 896,- for 2025.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i OBOS: kr. 500,-,

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til borettslaget.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 814 949,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 259 794,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 140 andelsleiligheter. Jerpeskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934613694, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.

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

Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Forsikring:
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90814501. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense

skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03 og 30.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

På ekstraordinær GF 19.03.24 ble det vedtatt at leiligheter med ekstra vindu skal betale en ekstra månedlig kostnad fastsatt av styret, og at dette beløpet reguleres tilsvarende regulering av felleskostnadene. Dette gjelder også leiligheter som eventuelt fremover setter inn ekstra vindu, forutsatt at tiltaket godkjennes hos Plan- og bygningsetaten. Kontakt styret for mer informasjon. Det ble også vedtatt at de leilighetene (8 stk) som har bygd inn bod på østsiden må signere på en erklæring om at borettslaget kun har ansvaret for vedlikehold og isolering av langveggen frem til den innebygde boden i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet, og at andelseier selv har ansvaret for vedlikehold og isolering fra i dag og i fremtiden. Kontakt styret for mer informasjon.

Fra årsmøtedokumenter for årsmøte, avholdt mai 2025:
Rehabilitering:
Store deler av året har vært preget av rehabilitering. På den ekstraordinære generalforsamlingen ble prosjektet vedtatt, og hadde oppstart i april. Styret har brukt mye tid på oppfølging av entreprenør og beboere.
- Fasadearbeid og etterisolering
- Elektroarbeid
- Malerarbeid
- Ny spilekleding i inngangsparti
- Nye leilighetsdører og hovedinngangsdører
- Nytt låsesystem både sentralt og lokalt til hver leilighet
- Nye postkasser

Trykktesting av leilighet:
I forbindelse med reklamasjoner på rehabiliteringen har det vært gjennomført trykktesting av leiligheter med termografering.

Testing av lyd i oppganger:
I forbindelse med klager på rehabiliteringen har det vært gjennomført testing av lyd i 3 oppganger og flere leiligheter med akustiker.

Reklamasjonsarbeid:
I forbindelse med klager på rehabiliteringen har styret brukt mye tid på diskusjoner og dokumentering overfor SH-Bygg. Styret har holdt tilbake en større sum i påvente av utbedring.

Ekstraordinær generalforsamling:
Dette ble gjennomført 19.mars hvor rehabiliteringen ble vedtatt med et låneopptak på 35 mill.

Ny drift av ladeanlegget:
Elaway tok over driften av ladeanlegget fra Circle K. De tok over driften fra 21.05.2024.

Ny avtale – trappevask:
Vi har inngått avtale med et nytt selskap for trappevask.

Årskontroll av brannvernutstyr:
Det ble utført årskontroll av brannvernutstyr, samt kontroll av brannvarslingsanlegg i fellesområdene, 22. og 23. januar 2024.

El-tilsyn:
Det ble i september gjennomført en revisjon av vårt helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid opp mot Eltilsynsloven etter mottatt varsel om tilsyn fra Elvia. Noen avvik ble avdekket under revisjonen og disse har blitt lukket og avsluttet etter revisjonen.

Vektbegrensning i gjestegarasjen:
Det er startet et prosjekt for å få satt opp vektbegrensningen. Prosjektet er fortsatt i prosess og har tatt mer tid enn forventet.

Garasjeport:
Det er gjennomført jevnlig service av garasjeporten. Både de planlagt service og ekstra service i forbindelse med driftsstans/feil. Det er også informert beboere om at døren i garasjeporten ikke skal benyttes.

Fra årsmøtedokumenter for årsmøte, avholdt juni 2024:

Utskiftning av vifter:
Alle avtrekksvifter på taket er byttet ut. Dette er moderne vifter som tar hensyn til både temperatur og trykk.

Utskiftning av hovedventiler på vann:
I februar ble det utskiftning av hovedventiler på vann grunnet skade ved utbedringsarbeid.

Vannmålere på hovedinntak:
Det er montert vannmålere på alle tre hoved inntak til borettslaget. Vi forventer store økonomiske besparelser i forhold til vannavgiften.

Høytrykksspylere:
Det ble satt opp høytrykksspylere mellom garasjene til felles bruk for beboere. Det er viktig at alle som bruker disse husker å skru av vannet og strøm ved ferdig bruk slik at ikke sikringen på trykkspyleren går.

Service på ladebokser:
I november utførte Røa Elektriske service på alle ladebokser. Det ble også utført inspeksjon av sikringsskap, ladestasjoner og kabelføringer.

Ny avtale – trappevask:
Vi har inngått ny avtale om trappevask, da standarden på det forrige firmaet ikke sto til forventningene. Vi håper det nye firmaet vil gjøre vasken bedre, slik at vi kan

ha rene og fine oppganger.

Hjertestartere:
Det er gjennomført årlig service/oppdatering på alle hjertestartere.

Hundehold:
Det ble opprettet hundegruppe på Vibbo. Her kan hundeeiere dele informasjon og holde hverandre oppdatert. Vi ber fortsatt om at alle hunder holdes i bånd i borettslaget. Husk å plukke opp etter hunden din også i "100 meter skogen" vår.

Beplanting:
Styret satte ut og plantet i blomsterkasser på forsommeren. Det har blitt hugget to trær grunnet barkebilleangrep.

Årskontroll av brannvernutstyr:
Det ble utført årskontroll av brannvernutstyr, samt kontroll av brannvarslingsanlegg i fellesområdene, 18. og 19. januar 2023.

Ødelagte vinduer:
Det har vært flere saker hvor terrassedører og vinduer har gått i stykker og vi har utført reparasjoner.

Utvidelse av sikkerhetsnett for steinutgliding:
Det har blitt utført arbeid for å sikre steinutgliding i fjell. Fjellveggen ved flaggstangen ble renset for løse stein.

Garasjeport
Det er gjennomført jevnlig service av garasjeporten. Både de planlagt service og ekstra service i forbindelse med driftsstans/feil.

Vedlikehold og rehabilitering i borettslaget
2024: I 2024 gjennomførte borettslaget rehabilitering av begge langsidene på alle blokkene. Arbeidet inkluderte etterisolering av vegger, utskiftning av vinduer på øst og vestsiden, nye skyvedører på den vestvendte terrassen og ny ytterdør.

2020: Montert basketkurv på snuplass utenfor Grindbakken 46. Støpt nytt fundament til bommen. Satt i stand steinmur ved lekeplassen som raste for noen år siden. Nye benker til lekeplassen. Ny drenering ved innkjøring til garasje. I september ble det utført kontroll av elbil laderne. Det har blitt satt opp en kasse for hageavfall utenfor Grindbakken 32. Installert nytt sikringsskap i berederrommet. Det går også an å velge blant Telias andre tilbud for egen regning.

2019: Etablert infrastruktur for lading av elbiler.

2016: Installering av varmekablestyring, sluttføring av endevegger, ombygging og modernisering av søpleskur og maling av fasade/søpleskur.

2015: Rehabilitering endevegger, garantiarbeid på betongrehabilitering, rehabilitering/ombygging av søppelskur, maling av fasade og installering av kameraer i garasjeanlegg.

2014: Installert brannvarslingssystem i borettslagets fellesarealer, fullført betongrehabilitering, opprydning av utearealer, maling av alle fasader, nye utvendige trapper i hele borettslaget, utvendige varmekabler i gangvei til kjellerinngang, rehabilitert trappene ned i garasjeanlegg mellom blokkene og rehabilitering av dekke i deler av garasjeanlegg.

2013: Rehabilitert betong på balkong og terrasser, samt garasjer, og opprydning av utearealer.

2012: Montert ny garasjeport med trådløs sender til alle leiligheter, etablert ny lekeplass, opprydning av utearealer, generelt vedlikehold innvendig og utvendig og utbedring av snuplass v/ blokk 7.

2011: Rehabilitert utelysanlegg, vedlikehold av samtlige inngangsparti og inngangsdører, vedlikehold av uteområder, trebeskjæring og utplassering av brannslukkeutstyr i kjeller og garasje.

2010: Samtlige tak i borettslaget er byttet, har fått tilleggsisolasjon og ny 2-lags papp, rehabilitert viftehus på samtlige tak, utvendige murvegger er malt, utvendige rekkverk og grillplass er malt, garasjeport er vedlikeholdt, 2 stk. balkongkasser er skiftet, hovedstoppekran i blokk 5 er byttet, vedlikehold av uteområder, og skiftet kledning og etterisolert endegavl i øverste etg. i nr 28 og nr 46.

Se vedlagt årsberetning, innkalling og protokoll for ytterligere informasjon.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett og denne avklares parallelt med salget. Meldefristen begynner normalt å løpe fra første annonserte visning og medlemmer har da normalt 5 virkedager for å melde sin interesse til forretningsfører. I tillegg er det krav om at kjøper melder seg inn i boligbyggelaget før overtakelse og at styret godkjenner kjøper som ny andelseier. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett.

Først andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – har forkjøpsrett. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen. Jf. § 3-1 vedtektene.

Alle kjøpere må være medlem av OBOS før overtakelse.

De øvrige andelseier(e) har intern forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget jf. §3-1 og §3-3 i vedtektene.

Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten.

Jf. §2-1 i vedtektene er det kun fysiske personer (enkeltpersoner) som kan eie andel. Dog kan stat, kommune, fylkeskommune mfl. likevel til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til 10 % av andelene i laget i samsvar med borettslagsloven §4-2(1)-ledd. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig jf. §2-3(1)-ledd. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Jf. §7-2 har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet . Pantekravet er begrenset til en

sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 407 043,-pr. 30.09.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987173222
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo 7 046 240,00
Innfrielsesdato: 30.10.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987173230
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,85%
Restsaldo 9 250 204,00
Innfrielsesdato: 30.10.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987241996
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo 35 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.08.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Avdragsfri periode til og med 30.05.2029

Borettslaget har etablert ordning for individuell nedbetaling (IN-ordning) av fellesgjeld.

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 30.09.2025.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987173222
Restsaldo: 59 334,23

Kapitalkostnader: 518,47

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987173230
Restsaldo: 72 672,25
Kapitalkostnader: 664,24

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987241996
Restsaldo: 275 037,00
Kapitalkostnader: 1 272,32
Avdragsfri periode til og med 30.06.2029

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 407 043,48,-, pr. 30.09.2025.

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. Avdragsfriheten på dette lånet utløper 30.06.2029. Basert på dagens lånebetingelser er det beregnet at denne andelens månedlige felleskostnader da kan øke med ca. kr. 300. Det presiseres at endringer i rente- og avdragsvilkår kan medføre at beløpet blir et annet enn angitt. Se vedlagte årsberetning for ytterligere informasjon.

Fellesformue

Kr 91 150,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Bruk av terrasse og balkong Jf. husordensregler:

Andelseieren plikter å sørge for at eventuelle vannrenner og sluk på terrasse, balkong og i bod ikke tettes igjen, og plikter for å sørge for å rense slike. Disse pliktene gjelder også for vannrenner, sluk o.l. som er tildekket eller innebygget av andelseieren eller tidligere andelseiere.

Det er tillatt å tørke vasket tøy, sengetøy, tepper o.l. på balkong eller terrasse, forutsatt at det ikke er til sjenanse for naboene. Andelseier er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong eller terrasse.

Andelseier plikter å påse at beplantning i kasse på balkong eller terrasse ikke fører til skade på bygningskonstruksjonen.

Bruk av kullgrill på balkong eller terrasse er forbudt. Ved grilling med gassgrill eller elektrisk grill plikter andelseieren å sørge for at grillingen ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere.

Oppussing/rehabilitering av bolig jf. husordensregler pkt. 11 fl.
Før rehabilitering av boligen med inngripen i bygningsmassen påbegynnes, skal styret informeres.

Andelseieren kan ikke gjøre inngrep i bygningskroppen, herunder tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, uten etter skriftlig samtykke fra styret. Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre tiltak som å sette opp plattinger, levegger eller lignende.

Det er ikke tillatt å montere skruer eller installasjoner av noe slag i utvendig betong på terrasse eller balkong (tak/gulv/vegg) uten å ha fått skriftlig samtykke fra styret. Grunnen til dette er at borettslaget har montert et katodisk system, bestående av kabler i gulv, tak og vegger, på bærejern i betongen.

Det er ikke tillatt å kople ekstra avtrekksvifte til blokkenes ventilasjonsanlegg, da dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til skade eller ulempe for de øvrige andelseierne på en urimelig eller unødvendig måte. Jf. pkt. 10 i husordensregler.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90814501

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 21 116 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er pent opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, grøntarealer, sittegrupper, prydbusker, trær og beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en særdeles attraktiv beliggenhet ved markagrensen på Holmenkollens vestside, også kjent som solsiden. Sydvestvendt og høytliggende med fantastisk panoramautsikt over Oslofjorden, Bogstadvannet, Bærumsmarka, Sørkedalen og videre innover i Nordmarka – et skue du aldri blir lei av. Her bor du luftig, solrikt og fritt, i stille og usjenerte omgivelser.

Innerst i barnevennlig blindvei med fine fellesområder, lekeplass og naturskjønne omgivelser. Grindbakken skole og barnehage ligger rett over veien, med kort og trygg skolevei.

Området er et eldorado for friluftsentusiaster året rundt. Nordmarka med skiløyper, lysløyper, stier og sykkelruter ligger nærmest rett utenfor døren. Vinterstid kan du nærmest spenne på deg skiene utenfor inngangsdøren og og tre inn i skiløypene som fører videre innover i marka, mens sommeren byr på milevis med turstier og flotte badeplasser. Bogstadvannet ligger i nærheten, med strand, brygger og gressletter – perfekt for bading, padling eller piknik. I tillegg har man Strømsdammen en hyggelig spasertur fra leiligheten, og i Sørkedalen finner du kunstsnøanlegg som sikrer skiføre selv i snøfattige vintre.

Det er kort vei til Holmenkollens nasjonalanlegg, Frognerseteren og Tryvann Vinter- og Sommerpark – med alpinbakker, terrengpark, klatrepark og sykkelløyper. Golfentusiaster har flere baner i nærheten, bl.a. Bogstad, Haga og Grini.

Kollektivtilbudet er godt. Busslinje 42 og 45 fra Grindbakken tar deg til Lysaker, Tjuvholmen og Majorstuen på under 20 minutter, mens T-bane linje 1 fra Voksenlia og linje 5 fra Røa gir enkel forbindelse til sentrum. Røa sentrum fungerer som

kollektivknutepunkt med buss, T-bane og flybuss til Gardermoen.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med bl.a. Kiwi Bogstad og Joker Røa (begge søndagsåpne), og et bredere servicetilbud på Røa Torg og Røa Senter. Her finner du over 20 butikker, spisesteder, bakerier, treningssentre, apotek og post i butikk. I tillegg ligger Majorstuen, CC Vest og Oslo sentrum bare en kort kjøretur unna.

Kort oppsummert – et flott bomiljø som kombinerer frisk luft, stillhet og spektakulær utsikt med nærhet til marka, skoler, barnehager, servicetilbud og enkel adkomst til byen.

Skoler og barnehager

Område sokner til Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Grindbakken barnehage og Liabakken barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.07.1985.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring/omtekking av tak datert 19.11.2010
Det foreligger ferdigattest for montering av brannvarslingsanlegg datert 19.11.2015

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

Lovlighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er flyttet på kjøkken, samt flyttet/satt opp skillevegger m.m.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2545.

Pågående plansaker i området:
Byveien ved Bogstad badeplass - Detaljregulering - Utvidelse av kapasitet i vannforsyningssystem - S-5120
Saksnummer: 201710678 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710678

Detaljreguleringsplan for Liaskogen (S-4102)
Saksnummer: 202218591 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202218591

Pågående byggesaker i området:
Jerpefaret 12 - Oppføring av firemannsbolig, riving av eksisterende tomannsbolig, utenom sokkelen, oppføring av to garasjer
Saksnummer: 202111827 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202111827

Jerpefaret 14 A - Fasadeendring, terrenginngrep og oppføring av støttemur
Saksnummer: 202556776 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202556776

Nåværende eier har fått følgende informasjon fra Bymiljøetaten via styret ang. gangvei ned fra nr. 48:
Bymiljøetaten planlegger å etablere rekkverk i tre segmenter, markert med grønne streker på tegningen. Rekkverket vil ha håndløpere i to høyder, samt et gittergjerde bak for å hindre at noen sklir under. I tillegg skal BYM etablere et kort fortau som en forlengelse av dagens fortau rundt snuplassen. Dette skal fungere som et landingsareal fra stien mot kjørearealet på snuplassen, og er markert med blå farge på tegningen. Den siste segmentet av rekkverket, nærmest snuplassen, vil enten være slik tegning viser eller vil vi prøve å utforme den som liten sikk-sakk. Dette vil måtte avgjøres under byggingen, da vi ikke vet hvilke masser som er under og hvilken måte det er mest hensiktsmessig å feste rekkverket på der. I tillegg vil vi utbedre sikten mot avkjørsel Boligsameiet Grindbakken Terrasse, ved å fjerne vegetasjon på deler av bakken. Deretter er entreprenør bedt om å se hvilken løsning vi kan komme fram til for i større grad å hindre vannet å dra med seg grus ned."

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/2236:
05.11.1982 - Dokumentnr: 30192 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1023
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

24.11.1982 - Dokumentnr: 32420 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

30.11.1982 - Dokumentnr: 33063 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:10
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

15.12.1982 - Dokumentnr: 34791 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:10
Bestemmelse om kloakkledning

12.01.1983 - Dokumentnr: 1071 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.01.1983 - Dokumentnr: 1072 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.01.1985 - Dokumentnr: 25 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:9
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

07.03.1996 - Dokumentnr: 12238 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:5
Bestemmelse om bebyggelse i h.h. til plan -og bygningsloven par. 70 nr. 2 .
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiten/ v/Plan og bygningsetaten .

15.10.1982 - Dokumentnr: 27743 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:988

04.07.1983 - Dokumentnr: 18957 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2314

04.07.1983 - Dokumentnr: 18958 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2315

17.03.1994 - Dokumentnr: 14987 - Målebrev

06.02.1997 - Dokumentnr: 7972 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 313,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 711,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98822420

Megler

Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Grindbakken 48

Grindbakken 48

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	543 elever, 23 klasser	5 min 0.3 km
Bogstad skole (1-7 kl.)	377 elever, 20 klasser	25 min 2 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	7 min 3.8 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	8 min 4.8 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	13 min 7.3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 4.6 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	14 min 7.7 km

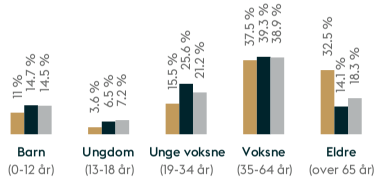
Offentlig transport

Grindbakken	Linje 42, 42N, 45	5 min 0.5 km
Voksenlia	Linje 1	8 min 0.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	16 min 8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.2 km
Oslo Gardermoen		49 min

Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år)	54 barn	4 min 0.3 km
Liabakken barnehage (0-5 år)	46 barn	13 min 0.9 km
Måltrosten barnehage (0-5 år)	63 barn	19 min 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grindbakken/Ilabakken	2 251	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Grindbakken skole	3 min
Bogstad camping balløkke	21 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	23 min
EVO Røa	6 min

«Nærhet til marka, god kommunikasjon. Hyggelige naboer. Koselig uteareal. Fantastisk utsikt. Stille. Rett og sett trivelig for både enslige og familier»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Tilstandsrapport

Grindbakken 48, 0764 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2236
Andelsnummer 86

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 06.10.2025 **Rapportdato:** 07.10.2025 **Oppdragsnr.:** 11114-2089 **Referansenummer:** QL1901

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no
930 07 718

Grindbakken 48, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Grindbakken 48, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i betong og treverk med panel på fasader, etasjeskillere i betong, vinduer med 3-lags isolerglass, skyvedør til terrasse og flatt tak tekket med papp eller folie.
Leilighet med normalt god standard.

Leiligheten er påkostet i 2017 med bl.a. kjøkken med hvitevarer, fliselagte bad, røropplegg, overflatebehandlinger av vegger og himlinger, enstavs parkettgulv, el-anlegg, innmat i sikringsskap, innvendige dører m.m.
1 vindu på soverom er fra 2015, vinduer ellers er fra 2024.Ytterdør, balkongdør og skyvedør til terrasse er fra 2024.
Ladeboks til el-bil er fra 2019.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 3-lags isolerglass. Det er 1 stk. vindu fra 2015, og ellers vinduer fra 2024.
Det er glatt brann/lydklassifisert ytterdør med kodelås, balkongdør med glass og skyvedør til terrasse fra 2024.
Det er balkong med lagringsboder og tregulv ut fra soverom.
Størrelse 6 m2.
Det er terrasse med tregulv og lagringsbod ut fra stue/kjøkken.
Størrelse 11 m2.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser.
Malte himlinger.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Fliselagt bad fra 2017 med veggmontert wc, badekar, servant og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger bildedokumentasjon på våtromsplater, varmekabler m.m, samsvarserklæring på utført el-arbeid og faktura for oppbygging av våtrommet fra utførende entreprenør.
Vegger med fliser og malt himling.
Fliselagt bad med varmekabler.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er profilert innredning og speil med lys i rommet. Det er montert dusjvegg i glass på badekar.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad 2
Fliselagt bad fra 2017 med veggmontert wc, dusj og servant. Det foreligger bildedokumentasjon på våtromsplater, varmekabler m.m, samsvarserklæring på utført el-arbeid og faktura for oppbygging av våtrommet fra utførende entreprenør.
Fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Slukrenne i dusjsone med dokumentert utførelse på membran.
Det er montert glatt innredning og speilskap i rommet. Dusjvegg er i glass og det er montert regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter og ventilator.
Kjøkkenet har integrert komfyr, vinskap, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Ventilator med kullfilter fra 2017.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2017 i boligen.
Det er avløpsrør i plast fra 2017 innvendig i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra baderom, og ellers tilluftsventiler i yttervegger og vinduer.
Det er el-anlegg fra 2017 med automatsikringer i boligen.
Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

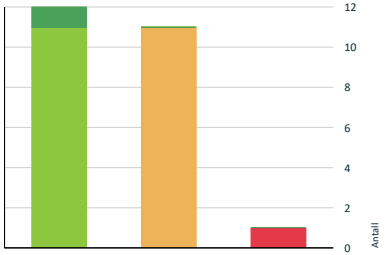
Det er flyttet på kjøkken, flyttet/satt opp skillevegger m.m.

Grindbakken 48, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass. Det er 1 stk. vindu fra 2015, og ellers vinduer fra 2024.

Årstall: 2015

TG 1 Dører

Det er glatt brann/lydklassifisert ytterdør med kodelås, balkongdør med glass og skyvedør til terrasse fra 2024.

Årstall: 2024

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong med lagringsboder og tregulv ut fra soverom. Størrelse 6 m2.
Det er terrasse med tregulv og lagringsbod ut fra stue/kjøkken. Størrelse 11 m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvise skjevheter i boligen.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte dører.

Årstall: 2017

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2017 med veggmontert wc, badekar, servant og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger bildedokumentasjon på våtromsplater, varmekabler m.m, samsvarserklæring på utført el-arbeid og faktura for oppbygging av våtrommet fra utførende entreprenør.

Årstall: 2017



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og malt himling.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe løs fugemasse på hjørne på vegger på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grindbakken 48, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Utbederinger må påregnes.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt bad med varmekabler.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under badekar, og er vanskelig å inspisere/rengjøre. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Dokumentasjon bør innhentes.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er profilert innredning og speil med lys i rommet. Det er montert dusjvegg i glass på badekar.

Årstall: 2017

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

ETASJE > BAD 2

Generell

Fliselagt bad fra 2017 med veggmontert wc, dusj og servant. Det foreligger bildedokumentasjon på våtromsplater, varmekabler m.m, samsvarserklæring på utført el-arbeid og faktura for oppbygging av våtrommet fra utførende entreprenør.

Årstall: 2017



ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD 2

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Slukrenne i dusjsone med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes.



ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert glatt innredning og speilskap i rommet. Dusjvegg er i glass og det er montert regnfallsdusj.

ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2017 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, vinskap, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter fra 2017.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2017 i boligen.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør i plast fra 2017 innvendig i boligen.

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk fra baderom, og ellers tilluftsventiler i yttervegger og vinduer.

Grindbakken 48, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 **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.

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

Det er el-anlegg fra 2017 med automatsikringer i boligen. Det er gjort mindre el-arbeider i boligen i 2023/2024.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   El-anlegget er fra 2017, samsvarserklæring foreligger.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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



TG 0 **Brannteknikske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er pulverapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

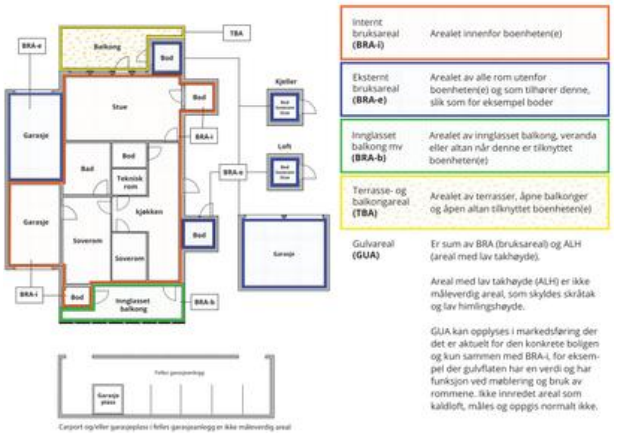
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Grindbakken 48, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	90	4		94	17
Kjeller		5		5	
SUM	**90**	**9**			**17**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod, bod 2, bod 3	
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

I tillegg 1 egen parkeringsplass med ladeboks til elbil i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er flyttet på kjøkken, flyttet/satt opp skillevegger m.m.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier opplyser at yttervegger på langsider av bygningen ble etterisolert, og det ble skiftet vinduer, terrassedører, kledning m.m. i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	90	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Joachim Mandt Larsen og Maria Bokrudstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2236		0	21104.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grindbakken 48

Hjemmelshaver
Jerpeskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JERPESKOGEN BORETTSLAG	934613694			Larsen Joachim Mandt, Bokrudstad Maria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
86

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde i Holmenkollen.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er gode lysforhold og flott utsikt i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, gangveier, naturtomt m.m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Grindbakken 48, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	
2	07.10.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Grindbakken 48, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/QL1901

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Larsen, Joachim Mandt	9578-5998-4-1064385	2025-10-03 11:05:08
Bokrudstad, Maria	9578-5999-4-2787195	2025-10-04 20:35:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. okt. 2025

Oppdragsnummer
22-0181/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grindbakken 48, 0764 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Joachim Mandt Larsen, Maria Bokrudstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90814501
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggeservice AS. Totaloppussing av leiligehten: - Oppussing av to bad - Sette opp lettvegger for isolasjon og lydisolering - Legge gulv og isolasjon - Sparkle, male vegger og tak, monterelister. Alle veggoverflater males 2 strøk. - Montert terrassedør Leiligheten ble totaloppsusset i 2017. Mer om arbeidet og dokumentasjon finnes under boligmappa.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble totaloppusset i 2017 av Byggeservice AS. I boligmappa finnes det faktura på arbeidet som er utført, men finner ingen detaljer hvor det står spesifikt om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet/oppgrader. Arbeidet ble gjort i regi av tidligere eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggeservice AS. 2017. De pusset opp to bad ihht. kontrakt som ligger i boligmappa. Vi finner ikke detaljer om hvordan bad / vaskerom er bygget opp, men arbeidet ble gjort i regi av tidligere eier. Noe dokumentasjon, bilder og fakturaer ligger under boligmappa.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SH Bygg og 90 grader. Arbeidet ble utført i 2024 / 2025. Vi har hatt et omfattende fasadeoppgradering. Etterisolert yttervegger på øst og vestsiden, satt inn nye vinduer (bortsett fra vindu på hovedsoverom) og ny terrassedører (skyvedør på vestsiden). Det har også blitt montert ny inngangsdør (med kodelås), ny ytterdør (med kodelås) og oppussing av gang (spilevegg, nytt gulv, varmekabler i gulv, spilevegg, vegg og taklamper). Dette er gjort i regi av borettslaget og vil tro at styret sitter på ytterligere dokumentasjon. Det er satt inn en branndør i den ene boden på balkongen på østsiden. Dette er gjort av SH Bygg / 90 Grader. Selve bodene på østsiden er satt opp i egen regi.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS. 2017. Ifbm. totaloppussing av leiligheten ble også det elektriske anlegget oppgradert. Arbeidsbeskrivelsen jeg finner er fra samsvarserklæringen og der står det "ny installasjon". Bilder og noe dokumentasjon finnes under "boligmappa".

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble tatt en riskikovurdering og sluttkontroll i 2017. Denne dokumentasjonen finnes under "boligmappa". Så hvis det er dette man legger i "kontrollert", så finnes dokumentasjonen der. Dette er gjort i regi av tidligere eier.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Circle K Norge AS. Faktura på arbeidet er datert 26.09.2019 så antar at arbeidet ble gjort rundt denne datoen. Bestillingen og installasjonen ble gjort i regi av tidligere eier. Faktura på arbeidet finnes under "boligmappa".

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av hovedventiler på vann i 2023. Dette er gjort i regi av borettslaget og antar at de sitter på ytterligere dokumentasjon.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har satt opp 2 boder på balkongen på østsiden i egen regi, dette er godkjent av styret. Samt satt opp et lettvegg på det som tidligere var gjesterom. Vi har da gjort om leiligheten fra en 3 til 4-roms. Dette arbeidet ble gjort i 2023 /2024.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi mener det ble gjort noen justeringer av ventiler i 2025 grunnet oppgarderinger av fasaden, men vet ikke detaljene rundt dette. Dette ble gjort av SH Bygg / 90 grader. Antar at styret sitter på dokumentasjonen

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2023 satt vi opp et lettvegg på tidligere gjestesoverom og gjorde om leiligheten til en 4-roms. I den forbindelse ble det også reetablert en lysbryter fra strømledning som lå klar i veggen samt montert en taklampe. En dimmer ble også flyttet, men fikk montert ny dimmer av elektriker i 2025 i regi av fasadeoppussingsprosjektet til borettslaget. Vi fikk muligheten til å bestille ekstra tjenester fra elektriker som ble brukt i prosjektet, men ikke fått noe dokumentasjon. Antar at styret sitter på dette. Elektrikerfirmaet som utførte jobben var Egil Knudsen AS. Jeg mener at det ene badet ble utvidet noe fra opprinnelig størrelse, i regi av tidligere eier.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I tilstandsrapporten fra da vi kjøpte leiligheten i 2022 mener vi å huske at det ble oppgitt noe skjevhet i gulv, men vi husker ikke hva spesifikt som ble oppgitt og vi finner heller ikke tidligere dokumentasjon på det. Vi har ikke merket noe til dette.

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

Ja

Beskriv: Fikk beskjed fra styret via Vibbo om en vannlekkasje i borettslaget november 2024, men kjenner ikke til omfanget eller alvorlighetsgraden. Vannet ble steng i noen få timer og fikk beskjed samme dag på Vibbo (av styret) at alt var OK. Vår leilighet var ikke berørt av dette og det har ikke vært noen vannlekkasje hos oss.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om at det har vært noen feil, men vet det var nødvendige med noen justeringer av ventiler etter oppussing av fasaden, men dette ble raskt fikset av entreprenør og skal være ok nå.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ifbm. salg av boligen i regi av tidligere eier. Antar at de ble foretatt i 2022.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi har fått følgende informasjon fra Bymiljøetaten angående gangvei ned fra nr 48 : Bymiljøetaten planlegger å etablere rekkverk i tre segmenter, markert med grønne streker på tegningen. Rekkverket vil ha håndløpere i to høyder, samt et gittergjerde bak for å hindre at noen sklir under. I tillegg skal BYM etablere et kort fortau som en forlengelse av dagens fortau rundt snuplassen. Dette skal fungere som et landingsareal fra stien mot kjørearealet på snuplassen, og er markert med blå farge på tegningen. Den siste segmentet av rekkverket, nærmest snuplassen, vil enten være slik tegning viser eller vil vi prøve å utforme den som liten sikk-sakk. Dette vil måtte avgjøres under byggingen, da vi ikke vet hvilke masser som er under og hvilken måte det er mest hensiktsmessig å feste rekkverket på der. I tillegg vil vi utbedre sikten mot avkjørsel Boligsameiet Grindbakken Terrasse, ved å fjerne vegetasjon på deler av bakken. Deretter er entreprenør bedt om å se hvilken løsning vi kan komme fram til for i større grad å hindre vannet å dra med seg grus ned.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er et veldig godt naboforhold og opplever både oppgangen og borettslaget som inkluderende. Vi har aldri opplevd plager eller noen form for sjenanse.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Elektrisk markise på balkongen på vestsiden.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0181/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bokrudstad, Maria	2025-10-04	Larsen, Joachim Mandt	2025-10-03

Identifikasjon: bankID Bokrudstad, Maria

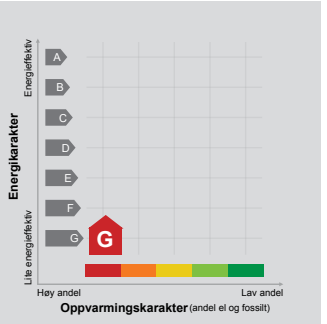
Identifikasjon: bankID Larsen, Joachim Mandt

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grindbakken 48
Postnummer	0764
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2236
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80916760
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-177189
Dato	07.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0181/25 . Vår ref.: 0514-1-2001 Dato: 30.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	JERPESKOGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	934613694
Andelseier:	Larsen, Joachim Mandt
Medeier:	Bokrudstad, Maria
Leilighetsnummer:	2001
Adresse:	Grindbakken 48, 0764 OSLO
Andelsnummer:	86
Gnr.	33
Bnr.	2236

Borettsinnskudd: Kr. 216 650,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90814501.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i mai,juni,september,november. På ekstraordinær GF 19.03.24 ble det vedtatt at leiligheter med ekstra vindu skal betale en ekstra månedlig kostnad fastsatt av styret, og at dette beløpet reguleres tilsvarende regulering av felleskostnadene. Dette gjelder også leiligheter som eventuelt fremover setter inn ekstra vindu, forutsatt at tiltaket godkjennes hos Plan- og bygningsetaten. Kontakt styret for mer informasjon. Det ble også vedtatt at de leilighetene (8 stk) som har bygd inn bod på østsiden må signere på en erklæring om at borettslaget kun har ansvaret for vedlikehold og isolering av langveggen frem til den innebygde boden i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet, og at andelseier selv har ansvaret for vedlikehold og isolering fra i dag og i fremtiden. Kontakt styret for mer informasjon Prosjekt for rehabilitering av langvegger har en kostnadsramme på kr 35 millioner og lånefinansieres. Lånet er fullt utbetalt pr. 18.12.24. Garasje medfølger leiligheten Parkering medfølger ikke leiligheten,men borettslaget har fristilt noe parkeringsplasser til utleie i gjestegarasjen. Andelseier kan ikke benytte gjesteparkeringen. Ved overføring av plassene påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører. Hver leiligheter har 2 boder. Bestemmelse om vann/kloakk samt anlegg og vedlikehold av ledninger. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på 1 lån.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987173222
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	7 046 240,00
Innfrielsesdato:	30.10.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987173230
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Restsaldo	9 250 204,00
Innfrielsesdato:	30.10.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987241996
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	35 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.08.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfri periode til og med 30.05.2029

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 800,98,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398717322; IN lån 2 - Akonto renter	264,32	
Lån nr: 8398717322; IN lån 2 - Akonto avdrag	262,66	
Lån	1 428,00	
Eiendomsskatt		224,00 fra 01.11.2025
Felleskostnader	4 846,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	2 472,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 690,-
Annen formue:	91 150,-
Gjeld:	412 100,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987173222
Restsaldo:	59 334,23
Kapitalkostnader:	518,47

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987173230
Restsaldo:	72 672,25
Kapitalkostnader:	664,24

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987241996
Restsaldo:	275 037,00
Kapitalkostnader:	1 272,32
Avdragsfri periode til og med 30.05.2029	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 407 043,48,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Line Vestpåsveen Hovland pr. e-post: line.hovland@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lise Schøyen, e-post: post@jerpeskogen.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter for Jerpeskogen borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 30.04.2013. Med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling den 19.05.2015 og 28.05.2021.

Etter lov 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag (borettslagsloven).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Borettslagets navn, organisasjonsnummer og eiendommer
(1) Borettslagets navn er Jerpeskogen borettslag. Borettslaget har orgnisasjonsnummer 934 613 694.

(2) Borettslaget består av eiendommen:
- gnr 33 bnr 2236 i Oslo kommune

1-2 Formål
Jerpeskogen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører, jf. punkt 10.

1-4 Ansvarsbegrensning
Andelseierne i borettslaget hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1-5 Diskriminering
Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Borettslaget består av 140 andeler, hver pålydende kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget, jf. borettslagsloven § 4-2:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar én eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(7) For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret, jf. lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr (rettsgebyrloven), av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseiere har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har en andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) En andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at en andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i punkt 3-4, jf. borettslagsloven § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst to år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i punkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Styret gjør forkjøpsretten gjeldende på deres vegne innen fristen nevnt i punkt 3-3 annet ledd, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(6) Har ikke boligen vært tilgjengelig for fremvisning før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren erklære seg ubundet av løsningskravet innen to uker etter at boligen ble overtatt, jf. borettslagsloven § 4-19. Erklærer forkjøpsrettshaveren seg ubundet, bortfaller lagets ansvar for betaling av løsningssummen.

(7) Avtale som utløser forkjøpsretten, kan avhenderen omgjøre med virkning for forkjøpsrettshaveren inntil laget har fått melding om at andelen har skiftet eier, jf. borettslagsloven § 4-20.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseieren eller til person som har leid den boligen andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen («husordensregler»).

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter lov 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap (ekteskapsloven) § 68 eller lov 4. juli 1991 nr. 45 om husstandfellesskap (husstandsfellesskapsloven) § 3 annet ledd.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) En andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, se punkt 2-1 annet ledd, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til en hver tid holde styret orientert om hvordan vedkommende kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseieren, se punkt 6-1 tredje ledd.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandring og/eller tiltak som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser, borettslagets ordensregler eller vedlikeholdsinstruksjoner, er ikke tillatt.

(3) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppretting av private radio- og TV-antenner, parabolantenner, utelamper, markiser, utvendige persienner, gasspeiser, ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil, boder, innglassing, gulvbelegg på balkong og terrasse – er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Markiser som settes opp skal kun være i de farger som styret har bestemt, slik at bygningens fasade får et enhetlig utseende.

(4) En andelseier som utfører tiltak nevnt i tredje ledd bærer selv ansvaret for vedlikehold og kostnader ved vedlikehold, utskiftning, nødvendig de- og remontering ved arbeider i borettslagets regi mv. knyttet til tiltakene. Dette gjelder selv om styret har samtykket til tiltaket.

(5) Det er ikke tillatt å kople ekstra avtrekksvifte til blokkenes ventilasjonsanlegg, da dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet.

(6) Tiltak som gjennomføres i strid med overnevnte kan kreves fjernet og/eller tilbakestilt for andelseierens regning og risiko.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseieren skal holde boligen, andre rom, annet areal og eksklusivt utomshusareal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig (inkludert karmer), rør, sikringsskap fra og med første

hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Videre har andelseieren ansvar for overflatevedlikehold i form av maling av andelens utvendige panelvegger, dører og vinduskarmer på terrasser og balkonger, og nødvendig forarbeid for slik maling. Utvendige flater kan kun males i farger godkjent av styret.

(2) Vedlikeholdsplikten etter første ledd omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Vedlikeholdsplikten etter første ledd omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(4) Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(5) Andelseier plikter å vedlikeholde innvendige flater på balkong/terrasse etter de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade, samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

(6) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra til borettslaget.

(10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(11) Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt ovenfor i punkt 5-1, kan ikke andelseieren utføre uten etter skriftlig samtykke fra styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne, se punkt 5-1.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

(4) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf. borettslagsloven § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseieren er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel som ble fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Fordelingsnøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk. Ved bruk av strøm i tilknytning til den enkelte andelseierens garasjeplass, vil kostnaden i sin helhet tillegges andelseieren. Borettslaget plikter å lese av den enkeltes strømmåler i juni hvert år og sørge for at kostnaden tillegges den enkelte andelseieren.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseieren som har søkt, se punkt 4-2 sjette ledd.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om forsinkelsesrente (forsinkelsesrenteloven).

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. lov 28. februar 1997 nr. 19 om folketrygd (folketrygdloven) § 1-4, på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseierens brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseieren melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven) kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to til fire andre medlemmer, med like mange varamedlemmer som det er medlemmer. Bare myndige personer kan være styremedlemmer eller varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og

ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

(2) Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfellet.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier innenfor fristen har ønsket behandlet, skal tas med i innkallingen til generalforsamlingen.

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

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

(4) Årsregnskap, styrets årsrapport og revisjonsberetning skal senest åtte dager før ordinær generalforsamling sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

(5) Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller tidligere vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for borettslagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

9-4 Møteform
Styret avgjør om generalforsamlingen skal gjennomføres med fysisk møte eller på annen måte. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at kravene til generalforsamlingen i borettslagsloven blir overholdt. For øvrig gjelder reglene i borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd og § 7-5 annet ledd.

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
   a. Opptak av navnefortegnelse
   b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.
   c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Godkjenning av eventuell årsrapport fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Eventuelt valg av revisor

Årsoppgjøret skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

9-6 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig i borettslaget har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-7 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er til stede.

9-8 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. En andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseieren kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-10 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen. Dersom alle andelseierne i borettslaget samtykker, kan generalforsamlingen likevel også fatte vedtak i andre saker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen, hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter borettslagsloven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om gransking etter borettslagsloven § 7-14,
3. det blir valgt styremedlemmer der noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn ny generalforsamling for å avgjere forslag som har blitt gjort i møtet.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Forretningsfører
(1) Borettslaget skal ha en forretningsfører.

(2) OBOS er forretningsfører for borettslaget, jf. punkt 1-3 annet ledd.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller ved styreavgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller styremedlemmets nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) På generalforsamlingen kan ingen selv, ved fullmektig, eller som fullmektig delta i en avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller

nærstående overfor borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg etter borettslagsloven § 5-22 eller krav om fravikelse etter borettslagsloven § 5-23.

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Verken generalforsamlingen, styret eller forretningsføreren kan treffe beslutninger som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller borettslaget.

12. Revisjon
(1) Borettslaget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

(2) Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

(3) Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagsloven § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag (borettslagsloven) og lov 6. juni 2003 nr. 38 om boligbyggelag (boligbyggelagsloven).

HUSORDENSREGLER FOR JERPESKOGEN BORETTSLAG

Vedtatt 26.03.1985. Med endringer vedtatt på generalforsamling 30.5.1995, 14.05.2003, 31.03.2009, 27.05.2019, 28.05.2021 og 19.05.2022.

Generelt

Husordensreglene er fastsatt med grunnlag i lov 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag (borettslagsloven) § 5-11 fjerde ledd, og vedtekter for Jerpeskogen borettslag punkt 4-1 fjerde ledd.[1]

Husordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter. Husordensreglene utgjør en del av andelseiernes borett til boligene i borettslaget. Dersom husordensreglene ikke overholdes, utgjør det mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, jf. vedtektene punkt 7-1.

Brudd på husordensreglene kan innebære at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen,[2] eller at andelseieren må fravike boligen.[3]

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.[4] Det er imidlertid borettslaget selv, og derigjennom andelseierne i borettslaget, ikke OBOS, som er ansvarlig for å vedlikeholde eiendommen.[5] Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene.[6] Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier (beboer) og hans husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødvendige utgifter på grunn av skader. Slike utgifter vil borettslaget kunne kreve erstattet etter reglene i borettslagsloven og vedtektene,[7] eller etter alminnelige erstatningsregler.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

[1] Vedtekter av 30.04.2013, sist endret 28.05.2021.

[2] Borettslagsloven § 5-22 og vedtektene punkt 7-2.

[3] Borettslagsloven § 5-23 og vedtektene punkt 7-3.

[4] Vedtektene punkt 1-3 annet ledd.

[5] Borettslagsloven § 5-17 og vedtektene punkt 5-2.

[6] Borettslagsloven § 5-19.

[7] Borettslagsloven § 5-13 og vedtektene punkt 5-3 tredje ledd.

1. Formål med husordensreglene

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne ro og orden på borettslagets område, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

2. Hvem husordensreglene gjelder for

(1) Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget og på borettslagets eiendom.

(2) Andelseieren er ansvarlig for å etterleve reglene, og for å sørge for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med husordensreglene og overholder dem. Når disse husordensreglene benytter begrepet «andelseieren»,[8] omfatter det også disse øvrige persongruppene.

3. Generelt

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller brukere av eiendommen.[9]

4. Ro

(1) Andelseiere oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

(2) Det skal være ro i borettslaget (både i boligene og på fellesarealene) mellom klokken 2200-0800. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Eksempler på aktiviteter som ikke er tillatt i dette tidsrommet, er:

- Sang- og musikkøvelser
- Bruk av sentrifugerende vaskemaskiner og tørketromler

(3) Ved spesielle anledninger tillates festlige sammenkomster som medfører ekstra støy etter klokken 2200.

(4) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører pigging og boring utover 5-10 minutter tillates dette i perioden mandag – fredag 08:00 -18:00 og lørdag 10:00 – 18:00. Pigging må forhåndsvarslet med dato og klokkeslett.

(5) Aktiviteter som nevnt i (4) er ikke tillatt på søndager og helligdager.

[8] Uansett i hvilken form begrepet benyttes.

[9] Borettslagsloven § 5-11 første ledd og vedtektene punkt 4-1 tredje ledd.

(6) Ved aktiviteter som nevnt i (3) og (4) skal beboere som kan bli sjenert av støyen varsles i god tid.

5. Bruk av boligen

(1) Alle rom i boligen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke fryser. Plikten til å sørge for tilstrekkelig oppvarming gjelder til enhver tid, også i forbindelse med fravær, flytting e.l.

(2) Hvis et rør springer lekk eller lekkasje oppstår av annen grunn, skal stoppekranene i boligen straks stenges og rørlegger kontaktes. Andelseieren plikter å gjøre seg kjent med plassering og bruken av stoppekraner. Stoppekraner skal være lett tilgjengelige og godt merket. Ved lengre tids fravær bør stoppekranene være stengt.

(3) Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel skal ikke benyttes når andelseieren ikke er til stede i boligen. Dette på grunn av fare for brann eller vannlekkasje.

(4) Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett skal holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Det samme gjelder spalteventiler over vinduene og veggventiler.

6. Bruk av terrasse og balkong

(1) Andelseieren plikter å sørge for at eventuelle vannrenner og sluk på terrasse, balkong og i bod ikke tettes igjen, og plikter for å sørge for å rense slike.[10] Disse pliktene gjelder også for vannrenner, sluk o.l. som er tildekket eller innebygget av andelseieren eller tidligere andelseiere.

(2) Det er tillatt å tørke vasket tøy, sengetøy, tepper o.l. på balkong eller terrasse, forutsatt at det ikke er til sjenanse for naboene. Tekstiler som tørker skal ikke henge høyere enn kanten på balkongen eller terrassen.

(3) Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy, sengetøy, tepper o.l. på balkong eller terrasse. Det er heller ikke lov å lufte slike tekstiler utenfor kanten av balkong eller terrasse. Banking, risting mv. skal foregå på faste bankeplasser ved gangveien.

(4) Balkong eller terrasse må ikke vaskes eller spyles langs veggen mot boligen, da dette kan føre til lekkasje i boligen under.

(5) Balkong eller terrasse må ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

(6) Andelseier er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong eller terrasse.

[10] Vedtektene punkt 5-1 fjerde ledd.

(7) Andelseier plikter å påse at beplantning i kasse på balkong eller terrasse ikke fører til skade på bygningskonstruksjonen. Av hensyn til naboene bør beplantning trimmes / holdes i orden gjennom sommerhalvåret.

(8) Bruk av kullgrill på balkong eller terrasse er forbudt. Ved grilling med gassgrill eller elektrisk grill plikter andelseieren å sørge for at grillingen ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere. Eventuelle gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, se vedtektene punkt 5-1 sjette ledd.

7. Bruk av fellesarealer mv.

(1) Med «fellesarealer» menes fellesrom og utendørs fellesarealer. Med «fellesrom» menes oppgang, kjellergang, garasje o.l.

(2) Hensetning av gjenstander, herunder sykler, er ikke tillatt i fellesarealer. Det er likevel tillatt med hensetning av barnevogn, rullestol, rullator og tilsvarende gjenstander, såfremt dette ikke hindrer fri ferdsel.

(3) Unødvendig opphold i fellesarealer er ikke tillatt.

(4) Sidedørene i blokkene skal ikke benyttes som ordinære inn- og utgangsdører.

(5) Lyset i kjellere skal slukkes etter bruk.

(6) Kjellerdører, garasjedører, samt inngangsdørene til oppgangene skal alltid være låst.

(7) Andelseiere på bakkeplan har eksklusiv disposisjonsrett til grøntarealet umiddelbart foran boligene. Dette grøntarealet skal vedlikeholdes av disse andelseierne, som også plikter å holde orden på arealet. Bruken av arealet skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere. Trampoliner eller andre større konstruksjoner er ikke tillatt på dette arealet.

(8) Vask av biler må ikke foregå på gangveien, men på anvist plass mellom garasjene.

(9) Bankestativene (mellom blokk 4 og 5, mellom blokk 5 og 6 og ved blokk 7) kan brukes mandag-lørdag mellom kl. 08.00 og 22.00. På øvrige tidspunkter, herunder på søn- og helligdager, er det ikke tillat å bruke bankestativene.

8. Kjøring og parkering

(1) Kjøring på gangveiene er bare tillatt ved transport av bevegelseshemmede, møbler og tyngre varer.

(2) All kjøring på borettslagets område skal skje i gangfart.

(3) Ved inn- og utkjøring til borettslagets område skal bommen alltid lukkes etter bruk.

(4) Motoren må slås av straks kjøretøyet (bil, motorsykkel, moped o.l.) stanser.

(5) Kjøretøy kan ikke parkeres ut over det som er nødvendig for av- og pålessing.

(6) Kjøretøy skal ikke parkeres på eller ved siden av gangveiene i borettslaget og mellom garasjene.

(7) Det er forbudt å parkere andelseiernes kjøretøy på plasser reservert for gjester i gjestegarasjen. De øvrige plassene i gjestegarasjen kan leies gjennom styret.

(8) Ved overtredelser av fjerde til syvende ledd, kan kjøretøyet bli borttauet for andelseierens regning.

9. Søppel

(1) Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet.

(2) Kartonger fra store innkjøp, innflytting o.l. skal ikke kastes i søppelkassene, men kan avhendes på Smestad gjenvinningsstasjon.

(3) Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen og øvrig søppel godt innpakket.

(4) Avfallsposene og øvrig søppel skal, så langt det lar seg gjøre, legges i en søppelkasse hvor lokket kan lukkes. Det må ikke settes avfall utenfor søppelkassene. Dette for å unngå skadedyr og sjenerende lukt.

10. Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til skade eller ulempe for de øvrige andelseierne på en urimelig eller unødvendig måte.

(2) Ved dyrehold gjelder følgende:

a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

b. Vedvarende støy/lukt/annen ulempe fra dyr må unngås.

c. Hunder skal føres i bånd og være under kontroll på borettslagets eiendom, slik at de ikke forulemper dyr eller mennesker.

d. Husdyr som luftes skal være under kontroll av eier.

e. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

f. Husdyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

g. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

(3) Kommer det inn skriftlige berettigede klager til styret over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller at et dyrehold på annen måte er til ulempe, for eksempel gir

allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgiør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

11. Vedlikehold, oppussing, rehabilitering o.l.

11.1 Alminnelige regler

(1) Andelseieren har ansvar for å holde boligen og andre rom og annet areal som hører til boligen i forsvarlig stand.[11]

(2) Andelseieren kan ikke gjøre inngrep i bygningskroppen, herunder tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, uten etter skriftlig samtykke fra styret. Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre tiltak som å sette opp plattinger, levegger eller lignende.

(3) Det er ikke tillatt å montere skruer eller installasjoner av noe slag i utvendig betong på terrasse eller balkong (tak/gulv/vegg) uten å ha fått skriftlig samtykke fra styret. Grunnen til dette er at borettslaget har montert et katodisk system, bestående av kabler i gulv, tak og vegger, på bærejern i betongen. Styret kan påvise hvor det kan bores uten at det katodiske systemet brytes. Andelseier som borer eller monterer uten samtykke fra styret, og dette medfører at det katodiske systemet brytes, vil bli erstatningsansvarlig overfor borettslaget for de kostnadene utbedring av systemet medfører.

(4) All synlig forandring av terrasser eller balkonger (inkludert vinduene) kan kun skje etter skriftlig samtykke fra styret.

(5) Det er ikke tillatt å kople ekstra avtrekksvifte til blokkenes ventilasjonsanlegg, da dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet.

11.2 Generelle regler ved rehabilitering

(1) Før rehabilitering av boligen med inngripen i bygningsmassen påbegynnes, skal styret informeres. Styret kan kontaktes på e-postadresse: post@jerpeskogen.no med informasjon om hvor omfattende rehabiliteringen er. Kontaktinformasjon skal oppgis slik at styret kan komme i kontakt med ansvarlig prosjektleder, håndverker og andelseier ved behov.

(2) Rehabilitering medfører ofte mye støv og ekstra skitt i fellesarealene. Andelseieren som gjennomfører rehabiliteringen plikter å sørge for løpende renhold av fellesarealene, slik at fellesarealene til enhver tid fremstår i sedvanlig ryddig og rengjort stand. Skader eller ødeleggelser på borettslagets eller andre andelseieres eiendom må erstattes av den som forvolder skaden.

[11] Borettslagsloven § 5-12 og vedtektene punkt 5-1.

(3) Rehabilitering medfører ofte mye ekstra støy, særlig når betong eller badene pigges. Slik støy forplanter seg i hele bygget. Andelseieren plikter derfor å melde fra til alle beboere som kan bli sjenert av støyen, og i det minste alle oppgangene i samme bygg, om arbeidene som skal gjennomføres. Meldingen skal tidfeste (med klokkeslett) de periodene som vil medføre mest støy, slik at øvrige beboere kan planlegge for dette. Se for øvrig punkt 4 om ro som også gjelder ved rehabilitering.

(4) I rehabiliteringsperioden kan håndverkere ikke parkere utenfor blokken, men kan losse/lesse utenfor, og deretter straks parkere i gjestegarasjen eller på gaten. Se for øvrig punkt 8 om kjøring og parkering som også gjelder ved rehabilitering.

(5) Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall og papir. Avfall fra rehabilitering og flyttekasser skal ikke kastes i søppelkassene, men kan avhendes på Smestad gjenvinningsstasjon. Se for øvrig punkt 9 om søppel som for øvrig gjelder også ved rehabilitering.

(6) Dersom det i forbindelse med rehabiliteringen er behov for kortsiktig plassering av «gul sekk» eller kontainer, skal dette avtales med styret i forkant.

(7) Dersom andelseier pigger i gulvet, er det viktig å være forsiktig da etasjeskillet kun er på 17 cm, og er å regne som en branncelle. Dersom det ved pigging skulle går hull (ned til nabo) er brancellen brutt. Andelseieren plikter da å kontakte styret som vil bestille Firesafe for å tilbakestille branncellen med sertifisering av arbeidet. Kostnaden for dette arbeidet skal dekkes av andelseieren.

11.3 Særlige regler ved flytting av kjøkken

(1) Nå man flytter kjøkkenet til et soverom, vil kjøkkenet være lokalisert rett over et soverom i etasjen under. Andelseieren plikter derfor å støyisolere ekstra i gulvet, og vise ekstra hensyn ved bruk av det nye kjøkkenet på kveldstid.

(2) Ved flytting av kjøkkenet flytter man også rør og avløp fra standard plassering, og dette vil da ikke omfattes av borettslagets bygningsforsikring ved eventuell vannskade. Dette er viktig å informere om ved eventuelt salg av leiligheten.

(3) Avtrekksvifte kan ikke føres ut gjennom yttervegg eller kobles til friskluftanlegget, men må være av typen kullfilter.

11.4 Særlige regler ved rehabilitering av bad

(1) Ved rehabilitering av bad, skal sluk og membran (matte) skiftes, og det skal legges rør-i-rør-system fra T-leddet på stigeledningen. Hovedsluket kan ikke flyttes.

(2) Før arbeidene igangsettes, skal det foreligge skriftlig samtykke fra styret, jf. punkt 11.1 annet ledd.

(3) Styret vil kun gi samtykke til rehabilitering av bad dersom det kan fremskaffes dokumentasjon og våtromssertifikat i henhold til våtromsnormen på utført arbeid. Ved avsluttet rehabilitering skal dokumentasjonen og våtromssertifikatet sendes til styret.

11.5 Særlig om rehabilitering av det lille badet

Avløpet på det lille badet er opprinnelig ikke dimensjonert for dusjing (kun for vaskemaskin). Dersom andelseieren vil ha dusj på dette badet, plikter andelseieren å sørge for at det tilrettelegges med bi-sluk og rør som er dimensjonert for dusj.

11.6 Særlig om elektrikerarbeider ved rehabilitering

Elektrikerarbeider må kun utføres av autoriserte elektrikere og følge de til enhver tid gjeldende standarder for bransjen. Det er ikke lov til å bryte brannceller eller utføre arbeider på borettslagets eiendom uten at styret har gitt sitt skriftlige samtykke før arbeidet starter. Andelseieren plikter å sende kopi av samsvarserklæringer for arbeidene på det elektriske arbeidet til styret etter at arbeidene er utført.

12. El-biler, ladepunkter m.v.

(1) Reglene i dette punktet gjelder for el-biler, ladbare hybridbiler, el-sykler og alt utstyr knyttet til slike.

(2) Andelseier har rett til å sette opp ladepunkt i samsvar med borettslagsloven § 5-11 a.

(3) I garasjen er det kun tillatt å lade kjøretøy med borettslagets standardiserte ladebokser.

(4) Installerte ladebokser tilhører boligen og må ikke fjernes.

(5) Andelseier er ansvarlig for installert ladeboks, samt kostnader forbundet med denne. Det er pålagt årlig ettersyn av ladeboksene, styret vil administrere dette, men kostnader vil påfalle eier av ladeboksen.

13. Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer, som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre. Retningslinjene gjelder blant annet type solavskjerming som er tillatt, innfestingsmåte, farger mv.

14. Diverse regler

(1) Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

(2) Det tillates ikke å sette opp varmepumpe, parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

(3) Andelseier skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann eller fare for brann i borettslaget.

(4) Andelseier skal straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må i samarbeid med styret og for egen regning sørge for desinfeksjon.

(5) Røykvarslere og brannslukningsapparater er installert i alle boligene for å oppfylle offentlige brannforskrifter. Årlig kontroll av utstyret gjennomføres av eksternt kvalifisert selskap. Andelseier plikter å være til stede eller sørge for tilgang til boligen ved disse årlige kontrollene. Som en del av sin vedlikeholdsplikt[12] skal andelseieren vende brannslukningsapparatet opp/ned minimum 1-2 ganger i året. Røykvarslere og brannslukningsapparater tilhører boligen og må aldri fjernes. Andelseier plikter umiddelbart å melde fra til styret dersom utstyret mangler eller det er feil ved utstyret.

(6) Andelseierne henstilles om å delta i årlig dugnad i borettslaget.

15. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den fristen som fremgår av borettslagets vedtekter.[13] Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

[12] Borettslagsloven § 5-12 og vedtektene punkt 5-1 første ledd

[13] Vedtektene punkt 9-3.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 514
JERPESKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i JERPESKOGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
28. mai 2025 kl. 18:00, Grindbakken skole, musikkrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av ekstraordinært honorar
8. Endring av Husordensreglene kapittel 11.2 Generelle regler ved rehabilitering del (2).
9. Redusert sirkulasjon i ventilasjonsanlegget
10. Informasjonsskriv/nyhetsbrev fra styret til beboerne
11. Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomité
15. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,
Styret i JERPESKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lise Schøyen foreslås som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Line Hovland foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

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. 0514 Jerpeskogen Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 7

Fastsettelse av ekstraordinært honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært et år med ekstremt høyt arbeidstempo gjennom hele året i forbindelse med rehabiliteringen. I tillegg til den arbeidsmengde med planlegging og gjennomføring har styret hatt mange samtaler med beboere. Dette har vært veldig belastende og ekstremt tidkrevende for styret. I lange perioder har dette krevd mer enn 2-3 arbeidstimer om dagen. Som en kompensasjon for dette merarbeidet ber styret om et ekstraordinært honorar på kr 100 000.

Styrets innstilling

Ekstraordinært styrehonorar i forbindelse med rehabilitering av langveggene setes til kr 100 00

Forslag til vedtak

Ekstraordinært styrehonorar i forbindelse med rehabilitering av langveggene settes til kr

Sak 8

Endring av Husordensreglene kapittel 11.2 Generelle regler ved rehabilitering del (2).

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vil bli lagt flotex i trappeløpene og det er viktig at beboere som pusser opp tar hensyn til dette.

Det er ønskelig at følgende blir lagt inn under husordensregler kapittel 11.2 Generelle regler ved rehabilitering del (2)

Tidligere tekst:

(2) Rehabilitering medfører ofte mye støv og ekstra skitt i fellesarealene. Andelseieren som gjennomfører rehabiliteringen plikter å sørge for løpende renhold av fellesarealene, slik at fellesarealene til enhver tid fremstår i sedvanlig ryddig og rengjort stand. Skader eller ødeleggelser på borettslagets eller andre andelseieres eiendom må erstattes av den som forvolder skaden.

Ny tekst:

(2) Rehabilitering medfører ofte mye støv og ekstra skitt i fellesarealene. Andelseieren som gjennomfører rehabiliteringen plikter å sørge for løpende renhold av fellesarealene, slik at fellesarealene til enhver tid fremstår i sedvanlig ryddig og rengjort stand. De plikter også å legge dekke i trappeløp slik at flotex dekket ikke blir skadet. Skader eller ødeleggelser på borettslagets eller andre andelseieres eiendom må erstattes av den som forvolder skaden.

Forslag til vedtak

Endre husordensregler kapittel 11.2 Generelle regler ved rehabilitering del (2).fra gammel tekst til ny tekst,

Sak 9

Redusert sirkulasjon i ventilasjonsanlegget

Forslag fremmet av:
Bodil Kjenstad

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Bodil Kjenstad

Ventilasjonsanlegget tar inn luft gjennom ventiler i ytterveggene. De kan sitte oppe på veggen eller i en spalte over vindu. Hos oss som bor så høyt oppe mot fjellet, vil den luften som trekkes inn, gjerne oppleves som kald. Mange vil derfor lukke ventiler for å unngå sjenerende trekk. Ventilasjonsanlegget må da søke etter andre veier hvor det kan ta inn luft, blant annet kan trekken bli enda sterkere hos naboene i etasjen over eller under.

Jeg flyttet hit i september 2021 og ble forskrekket over hvor kaldt og trekkfullt det egentlig var her. Jeg kunne våkne av å fryse, og da jeg jobbet hjemme, brukte jeg først pulsvanter av ull og gikk videre med håndleddsvarmere av bomull utenpå. Jeg kjente ofte kalde gufs over nakken. Jeg spurte en nabo som jeg visste tidvis jobbet hjemme, om hvilken erfaring han hadde. Han kunne fortelle om smerter som lignet gikt i hendene, det var 15 varmegrader på soverommet, 16 i stua, og de flyttet etter en tid til en enebolig med vedfyring.

Jeg spurte naboen ved siden hva han tenkte om inneklimaet, og han svarte at det var merkelig kaldt på badet deres. Nå er også den leiligheten solgt.

Ventilering kan ha en positiv effekt på inneklimaet, men må brukes med varsomhet. For sterk sirkulasjon som medfører kald trekk, reduserer først og fremst trivselen i boligen. Hvis man bruker det felles ventilasjonsanlegget til å løse et problem ett sted, kan det skape stor ulempe andre steder. Det virker ikke likt overalt.

Jeg hadde gledet meg til at det skulle bli mye bedre etter renoveringen, med ny terrassedør, nytt vindu og bedre isolasjon i veggene, men forskjellen er dessverre knapt merkbar siden ventilasjonsanlegget sirkulerer like sterkt. Eiere i oppgangen fortviler over en markant økning av mengden støv i leiligheten. Etter grundig rengjøring er det like støvete dagen etter. Andre opplever at sigarettrøyk utenfra blir trukket helt inn på badet.

Forslag:

1. Styret forplikter seg til å senke sirkulasjonen i ventilasjonsanlegget merkbart.

   Styret forplikter seg til en ordning med ulik sirkulasjon i ventilasjonsanlegget sommer og vinter, det vil si
2. merkbart redusert sirkulasjon i perioden fra og med oktober til og med april.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytralt til forslaget, men ber GF vurdere dette nøye. Senker man sirkulasjonen vil dette føre til mindre utlufting fra kjøkken og bad. Det vil dermed ta lengre tid å få ut damp etter dusj/bad og lukt etter matlaging på kjøkkenet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Redusert sirkulasjon i ventilasjonsanlegget
- Mot Redusert sirkulasjon i ventilasjonsanlegget

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret forplikter seg til å senke sirkulasjonen i ventilasjonsanlegget merkbart.
2. Styret forplikter seg til en ordning med ulik sirkulasjon i ventilasjonsanlegget sommer og vinter, det vil si merkbart redusert sirkulasjon i perioden fra og med oktober til og med april.

Sak 10

Informasjonsskriv/nyhetsbrev fra styret til beboerne

Forslag fremmet av:
Stian Østrem Dahlskås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Stian Østrem Dahlskås

Et månedlig nyhetsbrev eller et informasjonsskriv fra styret vil bidra til økt åpenhet, bedre informasjon og sterkere involvering blant beboerne. Dette vil styrke tilliten til styrets arbeid og gjøre det lettere for andelseierne å følge med på viktige saker og beslutninger som tas i borettslaget. Regelmessig kommunikasjon vil også kunne forebygge misforståelser og bidra til et godt bomiljø.

Forslag: Generalforsamlingen vedtar at styret i borettslaget skal sende ut et nyhetsbrev eller et informasjonsskriv til beboerne én gang i måneden. Informasjonsskrivet skal inneholde relevant informasjon om styrets arbeid, pågående prosjekter, planlagte tiltak og andre saker som er av interesse for andelseierne. Informasjonsskrivet kan distribueres digitalt eller i papirform, avhengig av beboernes behov.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget om månedlig utsendelse.

Styret foreslår halvårlig nyhetsbrev og at det legges ut løpende informasjon på Vibbo

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret i borettslaget skal sende ut et nyhetsbrev eller et informasjonsskriv til beboerne én gang i måneden. Informasjonsskrivet skal inneholde relevant informasjon om styrets arbeid, pågående prosjekter, planlagte tiltak og andre saker som er av interesse for andelseierne. Informasjonsskrivet kan distribueres digitalt eller i papirform, avhengig av beboernes behov.

Sak 11

Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer

Forslag fremmet av:
Marcus Mandelius

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Marcus Mandelius

Saksframstilling: Vi har i tiden siden kodelåsen blitt satt opp brukt kode for å åpne inngangsporter, dør til garasje og garasjeport. Det fremstår som at dette har fungert fint.

Når det etterhvert blir utdelt og programmert kodebrikker til beboere er det derfor ønskelig å videreføre mulighet til bruk av kode i tillegg, for å muliggjøre ekte "keyfree"-bruk for den som ønsker det. Enhver beboer får valgmulighet å bruke kode, kodebrikke eller app basert på hva som passer best for dem.

Forslag: Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer

Styrets innstilling

For a sikre at uvedkommende ikke har tilgang til oppganger, kjellerganger og garasje er det nødvendig at man benytter brikke og ikke kode. Det er også slik fra de gamle nøklene at ikke alle beboere har tilgang til samme areal. Bor man i oppgang 28, har man ikke tilgang til kjellergang og oppgang i nummer 40. Det vil si at om man skal fortsette med koder vil det blir en kode for hver oppgang, en kode for hver kjellergang, en kode for hver inngang til garasjen. Denne vil måtte byttes regelmessig. Det vil si at hver beboer minst må huske 5 forskjellige koder for tilgang til deres areal.

Brikkene vi ønsker å benytte er registrert og vil kunne endres ved flytting og slettes hvis man mister dem. Én brikke vil også gi tilgang til alle arealer der man tidligere hadde nøkkeltilgang . Dette er også anbefalt løsning fra Keyfree.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer
- Mot Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslagsstiller forslag: Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer
2. Styrets forslag: Vi vil benytte brikke for tilgang til fellesarealer slik Keyfree anbefaler

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Otter Rønningen
- Else Bay
- Thomas Vøien

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

- Raluca Podut
- Terje Svabø

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Lise Schøyen

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

- Else Bay

Sak 14

Valg av valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen. Komitéens medlemmer sitter i 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlemmer Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 15

Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Det skal velges 1 delegert med vara til årsmøtet i Hovseter Vaktmestersentral. Delegat og vara sitter i 1 år.

Roller og kandidater

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

- Else Bay

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

- Thomas Vøien

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret
Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann

Det har vært et år med ekstremt høyt arbeidstempo gjennom hele året i forbindelse med rehabiliteringen. I tillegg til den arbeidsmengde med planlegging og gjennomføring har styret hatt mange samtaler med beboere. Dette har vært veldig belastende og ekstremt tidkrevende for styret. I lange perioder har dette krevd mer enn 2-3 arbeidstimer om dagen.

Antall styremøter: 16
Antall møter og befaringer i forbindelse med rehabilitering: ca 80
Saker via Vibbo: ca 450 saker

Nyhetsinnlegg på Vibbo: 68
Over 40 e-post i måneden i tillegg til telefoner og SMS forespørsler.

Rehabilitering

Store deler av året har vært preget av rehabilitering. På den ekstraordinære generalforsamlingen ble prosjektet vedtatt, og hadde oppstart i april. Styret har brukt mye tid på oppfølging av entreprenør og beboere.

- Fasadearbeid og etterisolering
- Elektroarbeid
- Malerarbeid
- Ny spilekleding i inngangsparti
- Nye leilighetsdører og hovedinngangsdører
- Nytt låsesystem både sentralt og lokalt til hver leilighet
- Nye postkasser

Følgende gjenstår:

- Fliser og varmekabler i inngangsparti
- Flotex i trappeløp
- Reklamasjonsarbeid

Plan og bygg
Styret måtte gå flere runder med plan og bygg for å få godkjent rehabilitering. Det ble krevd møter og godkjenning av brannrådgiver og geolog før bygget ble godkjent.

Trykktesting av leilighet
I forbindelse med reklamasjoner på rehabiliteringen har det vært gjennomført trykktesting av leiligheter med termografering.

Testing av lyd i oppganger
I forbindelse med klager på rehabiliteringen har det vært gjennomført testing av lyd i 3 oppganger og flere leiligheter med akustiker.

Reklamasjonsarbeid
I forbindelse med klager på rehabiliteringen har styret brukt mye tid på diskusjoner og dokumentering overfor SH-Bygg. Styret har holdt tilbake en større sum i påvente av utbedring.

Ekstraordinær generalforsamling
Dette ble gjennomført 19.mars hvor rehabiliteringen ble vedtatt med et låneopptak på 35 mill.

Vårdugnad og Høstdugnad
Vårdugnad og høstdugnad ble gjennomført.

Generalforsamling
Det ble gjennomført generalforsamling 17. juni.

Ny drift av ladeanlegget
Elaway tok over driften av ladeanlegget fra Circle K. De tok over driften fra 21.05.2024.

Ny avtale – trappevask
Vi har inngått avtale med et nytt selskap for trappevask.

Hjertestartere
Det er gjennomført årlig service/oppdatering på alle hjertestartere.

Førstehjelpskurs med bruk av hjertestarter
Det ble gjennomført førstehjelpskurs med bruk av hjertestartere 28. oktober. Det var stor oppslutning (18 av max 20 deltagere) og alle fikk teste hjerte- lungeredning på en prøvedukke.

Årskontroll av brannvernutstyr
Det ble utført årskontroll av brannvernutstyr, samt kontroll av brannvarslingsanlegg i fellesområdene, 22. og 23. januar 2024.

El-tilsyn
Det ble i september gjennomført en revisjon av vårt helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid opp mot Eltilsynsloven etter mottatt varsel om tilsyn fra Elvia. Noen avvik ble avdekket under revisjonen og disse har blitt lukket og avsluttet etter revisjonen.

Benker
Benker er satt ut på våren og tatt inn på høsten slik at det hindrer parkering langs gangveiene.

Lekeplasskontroll
Årlig kontroll av lekeplassen ble gjennomført 29.08.2024 av sertifisert eksternt selskap. Ingen alvorlige feil ble avdekket.

Vann
Kartlegging av varmtvann som beboer i blokk 7 synes tok for lang tid.

Forsikringssaker
Det har vært 4 forsikringssaker som har blitt behandlet av styret i løpet av året.

Vektbegrensning i gjestegarasjen
Det er startet et prosjekt for å få satt opp vektbegrensningen. Prosjektet er fortsatt i prosess og har tatt mer tid enn forventet.

Garasjeport
Det er gjennomført jevnlig service av garasjeporten. Både de planlagt service og ekstra service i forbindelse med driftsstans/feil. Det er også informert beboere om at døren i garasjeporten ikke skal benyttes.

Høytrykksspylere
Det ble satt ut høytrykksspylere mellom garasjene til felles bruk for beboere. Det er viktig at alle som bruker disse husker å skru av vannet og strøm ved ferdig bruk slik at ikke sikringen på trykkspyleren går.

Monstertrappen
Fundamentet ble etter påtrykk til bydelen fjernet. Styret har også vært i møte med bydelen for å bidra til en ny løsning. En ny løsning ligger noe frem i tid.

Markiser og persienner
Det er inngått avtale med Scandic Markiser AS, Priser, fargevalg etc vil dere få ved å kontakte Marius Hallem på e-post: Marius.hallem@scandic.no eller tlf 909 84 255. De vil komme innom for å kontrollmåle og inngå bestilling med alle beboere som ønsker det.

Julegrantenning
I god tradisjon ble det arrangert julegrantenning i Grindbakken første søndag i advent. Det ble et fint arrangement med mange beboere og god julestemning. Grindbakken skolekorps kom og spilte, og det ble servert gløgg til de voksne og alle barna fikk julestrømpe og julebrus.

Til generalforsamlingen i Jerpeskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 411 740**	**6 012 899**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-28 760 906	324 670
Tilbakeføring av avskrivning	15	24 291	37 396
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		0	1
Tillegg salgssum anl. midler		0	2
Tillegg for nye langsiktige lån	19	35 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-774 318	-809 986
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-116 813
Innsk. øremerk. bankkto		-8 159	-4 564
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	48 274	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-31 862
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 529 182**	**-601 158**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 940 922**	**5 411 740**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	15 263 362	5 972 548
Kortsiktig gjeld	-4 322 440	-560 808
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**10 940 922**	**5 411 740**

JERPESKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 934 613 694, KUNDENR. 514

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		770 919	746 338	775 920	773 844
Innkrevde felleskostnader	2	8 057 412	7 873 448	7 639 472	9 791 156
Ladeinntekter EL-bil		238 586	211 315	230 000	150 000
Andre inntekter	3	933	4 225	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 067 850**	**8 835 326**	**8 645 392**	**10 715 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-141 715	-49 345	-105 000	-50 000
Styrehonorar	5	-450 000	-349 965	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-24 291	-37 396	0	-35 000
Revisjonshonorar	6	-11 375	-11 375	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-185 185	-175 860	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-169 709	-282 224	-70 000	-100 000
Kontingenter		-28 000	-28 000	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-30 911 827	-1 917 497	-1 095 000	-5 250 000
Forsikringer		-1 107 654	-921 660	-950 000	-1 140 000
Kommunale avgifter	9	-1 024 328	-1 630 839	-1 300 000	-1 316 000
Kostnader sameie		0	27 263	0	0
Energi/fyring		-566 711	-670 325	-750 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-657 770	-655 645	-667 000	-685 000
Andre driftskostnader	10	-1 301 667	-1 269 978	-1 353 000	-1 407 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-36 580 232**	**-7 972 845**	**-6 870 000**	**-11 323 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-27 512 382**	**862 481**	**1 775 392**	**-608 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	116 813	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-27 512 382**	**979 294**	**1 775 392**	**-608 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	314 605	243 350	0	100 000
Finanskostnader	12	-1 563 130	-897 975	-976 000	-2 902 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 248 525**	**-654 625**	**-976 000**	**-2 802 000**
ÅRSRESULTAT		**-28 760 906**	**324 670**	**799 392**	**-3 410 500**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-21 342 006	0		
Udekket tap		-7 418 900	0		
Til annen egenkapital		0	324 670		

JERPESKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 934 613 694, KUNDENR. 514

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 324 520	59 324 520
Tomt		1 333 228	1 333 228
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	317 963	366 237
Andre varige driftsmidler	15	16 838	41 129
Miljøbankkonto, øremerket		253 438	215 445
SUM ANLEGGSMIDLER		**61 245 987**	**61 280 559**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		381 193	164 443
Andre kortsiktige fordringer	16	768	8 910
Driftskonto OBOS-banken		3 132 155	456 140
Driftskonto OBOS-banken II		0	16 532
Sparekonto OBOS-banken		11 746 975	5 324 333
Sparekonto OBOS-banken II		2 271	2 192
SUM OMLØPSMIDLER		**15 263 362**	**5 972 548**
SUM EIENDELER		**76 509 349**	**67 253 107**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 140 * 100		14 000	14 000
Opptjent egenkapital		0	21 342 006
Udekket tap	17, 18	-7 418 900	0
SUM EGENKAPITAL		**-7 404 900**	**21 356 006**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	51 920 646	17 694 964
Borettsinnskudd	20	27 431 200	27 431 200
Avsetning bomiljøtiltak	21	239 964	210 130
SUM LANGSIKTIG GJELD		**79 591 810**	**45 336 294**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 268 258	555 378
Påløpte renter		54 182	5 430
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 322 440**	**560 808**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 509 349**	**67 253 107**

Pantstillelse	22	88 096 200	53 096 200
Garantiansvar	14	470 770	586 907

Oslo, 23.04.2025
Styret i Jerpeskogen Borettslag

Lise Schøyen — Ragnhild Helene Bøie — Martine Schøyen Egge

André Runge — Else Bay

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 734 256
Lån	2 176 272
Parkeringsleie	111 936
Eiendomsskatt	83 988
Vinduer	11 688
Lokaler	10 928
Kapitalkostnader IN lån 2	770 646
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	273
Overført til kapitalkostnader	-770 919
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 129 068**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-71 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 057 412**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Portåpner	933
SUM ANDRE INNTEKTER	**933**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-63 450
Andre personalkostnader	-78 265
SUM PERSONALKOSTNADER	**-141 715**

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 2023/2024, og er på kr 450 000.
Kr 100 000 av honoraret til styret er et ekstraordinært styrehonorar knyttet til rehabilitering.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 426, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-144 375
OBOS Prosjekt AS	-4 914
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 264
Andre konsulenthonorarer	-2 156
SUM KONSULENTHONORAR	**-169 709**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Novaform AS	-1 940 805
Hovedentreprenør I, SH-Bygg AS	-27 008 526
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-28 949 331**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 600 934
Drift/vedlikehold VVS	-97 414
Drift/vedlikehold elektro	-82 047
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 864
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 210
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 071
Kostnader dugnader	-518
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-30 911 827**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-84 141
Vann- og avløpsavgift	-488 096
Renovasjonsavgift	-452 091
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 024 328**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 654
Container	-107 287
Verktøy og redskaper	-11 417
Driftsmateriell	-82 595
Vaktmestertjenester	-647 183
Vakthold	-6 649
Renhold ved firmaer	-276 645
Andre fremmede tjenester	-82 009
Trykksaker	-6 641
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 426
Andre kontorkostnader	-34 099
Telefon, annet	-8 144
Porto	-375
Gaver	-350
Bank- og kortgebyr	-2 945
Velferdskostnader	-25 248
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 301 667**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	180 880
Kundeutbytte fra Gjensidige	102 344
Andre renteinntekter	12 793
SUM FINANSINNTEKTER	**314 605**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-436 115
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-572 393
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-553 728
Renter på leverandørgjeld	-894
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 563 130**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1983	59 724 400
Avgang 1985	-399 880
SUM BYGNINGER	**59 324 520**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.33/bnr.2236
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 14,6 % av Sameiet Hovseter Vaktmestersentral.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i vaktmestersentralen og utgjør kr 470 770.
Selskapets andel i vaktmestersentralen vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmesterkostnader", jf. note 10. Andelen som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2019	38 900	
Avskrevet tidligere	-38 899	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2021	84 182	
Avskrevet tidligere	-50 509	
Avskrevet i år	-16 836	
		16 836
Hagemøbler		
Tilgang 2019	63 902	
Avskrevet tidligere	-56 446	
Avskrevet i år	-7 454	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**16 838**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-24 291**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	768
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**768**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-7 906 702
Egenkapital fra IN tidligere	759 462
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-271 660
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-7 418 900**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2017	-13 238 808	
Nedbetalt tidligere	3 194 782	
Nedbetalt i år	439 514	
		-9 604 512
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig, 2010	-12 150 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 739 600	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	334 804	
Nedbetalt tidligere, IN	759 462	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-7 316 134
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig, 2024	-35 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
		-35 000 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-51 920 646**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr Første avdrag er 30/06-2029	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2029
102, 103, 104, 105, 106, 107	250
110, 111, 112, 113, 114, 115	250
118, 119, 120, 121, 122, 126	250
127, 128, 129, 130, 131, 202	250
203, 204, 205, 206, 207, 210	250
211, 212, 213, 214, 215, 226	250
227, 228, 229, 230, 231	250
101, 108, 109, 116, 117, 125	300
201, 208, 209, 216, 225, 232	300
1002, 1003, 1005, 1007, 1010, 1011	300
1013, 1015, 1018, 1019, 1021, 1023	300
1026, 1027, 1029, 1031, 2001, 2002	300
2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008	300
2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014	300
2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020	300
2021, 2022, 2025, 2026, 2027, 2028	300
2029, 2030, 2031, 2032, 3003, 3004	300
3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010	300
3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016	300
3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022	300
3023, 3024	300
132, 1001, 1004, 1006, 1008, 1009	350
1012, 1014, 1016, 1017, 1020, 1022	350
1024, 1025, 1028, 1030, 1032, 2023	350
2024	350

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-31 416 100
Korrigert innskudd	4 179 880
Økt 1995	-194 980
SUM BORETTSINNSKUDD	**-27 431 200**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-239 964
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-239 964**

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

Borettsinnskudd	27 431 200
Pantelån	51 920 646
Beregnede IN-forpliktelser	487 802
TOTALT	**79 839 648**

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

Bygninger	59 324 520
Tomt	1 333 228
TOTALT	**60 657 748**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.05.25
Selskapsnummer: 514 **Selskapsnavn:** JERPESKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for JERPESKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 934613694
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Grindbakken skole, musikkrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

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:
Lise Schøyen foreslås som møteleder

✓ **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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Line Hovland foreslått. Som protokollvitner ble Danya Groth og Camilla Knudsen foreslått.

✓ **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 styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt mot 2 stemmer.**

7. Fastsettelse av ekstraordinært honorar

Det har vært et år med ekstremt høyt arbeidstempo gjennom hele året i forbindelse med rehabiliteringen. I tillegg til den arbeidsmengde med planlegging og gjennomføring har styret hatt mange samtaler med beboere. Dette har vært veldig belastende og ekstremt tidkrevende for styret. I lange perioder har dette krevd mer enn 2-3 arbeidstimer om dagen. Som en kompensasjon for dette merarbeidet ber styret om et ekstraordinært honorar på kr 100 000.

Styrets innstilling
Ekstraordinært styrehonorar i forbindelse med rehabilitering av langveggene setes til kr 100 00

Forslag til vedtak:
Ekstraordinært styrehonorar i forbindelse med rehabilitering av langveggene settes til kr

✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt mot 17 stemmer**

8. Endring av Husordensreglene kapittel 11.2 Generelle regler ved rehabilitering del (2).

Det vil bli lagt flotex i trappeløpene og det er viktig at beboere som pusser opp tar hensyn til dette.

Det er ønskelig at følgende blir lagt inn under husordensregler kapittel 11.2 Generelle regler ved rehabilitering del (2)

Tidligere tekst:

(2) Rehabilitering medfører ofte mye støv og ekstra skitt i fellesarealene. Andelseieren som gjennomfører rehabiliteringen plikter å sørge for løpende renhold av fellesarealene, slik at fellesarealene til enhver tid fremstår i sedvanlig ryddig og rengjort stand. Skader eller ødeleggelser på borettslagets eller andre andelseieres eiendom må erstattes av den som forvolder skaden.

Ny tekst:

(2) Rehabilitering medfører ofte mye støv og ekstra skitt i fellesarealene. Andelseieren som gjennomfører rehabiliteringen plikter å sørge for løpende renhold av fellesarealene, slik at fellesarealene til enhver tid

fremstår i sedvanlig ryddig og rengjort stand. De plikter også å legge dekke i trappeløp slik at flotex dekket ikke blir skadet. Skader eller ødeleggelser på borettslagets eller andre andelseieres eiendom må erstattes av den som forvolder skaden.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Endre husordensregler kapittel 11.2 Generelle regler ved rehabilitering del (2).fra gammel tekst til ny tekst,

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Forslaget vedtas, men teksten endres til: Rehabilitering medfører ofte mye støv og ekstra skitt i fellesarealene. Andelseieren som gjennomfører rehabiliteringen plikter å sørge for løpende renhold av fellesarealene, slik at fellesarealene til enhver tid fremstår i sedvanlig ryddig og rengjort stand. De plikter også å legge dekke i trappeløp slik at dekket ikke blir skadet. Skader eller ødeleggelser på borettslagets eller andre andelseieres eiendom må erstattes av den som forvolder skaden.

Vedtatt. Benkeforslag ble enstemmig vedtatt

9. Redusert sirkulasjon i ventilasjonsanlegget

Fremmet av: Bodil Kjenstad

Forslagstiller: Bodil Kjenstad

Ventilasjonsanlegget tar inn luft gjennom ventiler i ytterveggene. De kan sitte oppe på veggen eller i en spalte over vindu. Hos oss som bor så høyt oppe mot fjellet, vil den luften som trekkes inn, gjerne oppleves som kald. Mange vil derfor lukke ventiler for å unngå sjenerende trekk. Ventilasjonsanlegget må da søke etter andre veier hvor det kan ta inn luft, blant annet kan trekken bli enda sterkere hos naboene i etasjen over eller under.

Jeg flyttet hit i september 2021 og ble forskrekket over hvor kaldt og trekkfullt det egentlig var her. Jeg kunne våkne av å fryse, og da jeg jobbet hjemme, brukte jeg først pulsvanter av ull og gikk videre med håndleddsvarmere av bomull utenpå. Jeg kjente ofte kalde gufs over nakken. Jeg spurte en nabo som jeg visste tidvis jobbet hjemme, om hvilken erfaring han hadde. Han kunne fortelle om smerter som lignet gikt i hendene, det var 15 varmegrader på soverommet, 16 i stua, og de flyttet etter en tid til en enebolig med vedfyring.

Jeg spurte naboen ved siden hva han tenkte om inneklimaet, og han svarte at det var merkelig kaldt på badet deres. Nå er også den leiligheten solgt.

Ventilering kan ha en positiv effekt på inneklimaet, men må brukes med varsomhet. For sterk sirkulasjon som medfører kald trekk, reduserer først og fremst trivselen i boligen. Hvis man bruker det felles ventilasjonsanlegget til å løse et problem ett sted, kan det skape stor ulempe andre steder. Det virker ikke likt overalt.

Jeg hadde gledet meg til at det skulle bli mye bedre etter renoveringen, med ny terrassedør, nytt vindu og bedre isolasjon i veggene, men forskjellen er dessverre knapt merkbar siden ventilasjonsanlegget sirkulerer like sterkt. Eiere i oppgangen fortviler over en markant økning av mengden støv i leiligheten. Etter grundig rengjøring er det like støvete dagen etter. Andre opplever at sigarettrøyk utenfra blir trukket helt inn på badet.

Forslag:

1. Styret forplikter seg til å senke sirkulasjonen i ventilasjonsanlegget merkbart.
   Styret forplikter seg til en ordning med ulik sirkulasjon i ventilasjonsanlegget sommer og vinter, det vil si
2. merkbart redusert sirkulasjon i perioden fra og med oktober til og med april.

Styrets innstilling
Styret stiller seg nøytralt til forslaget, men ber GF vurdere dette nøye. Senker man sirkulasjonen vil dette føre til mindre utlufting fra kjøkken og bad. Det vil dermed ta lengre tid å få ut damp etter dusj/bad og lukt etter matlaging på kjøkkenet.

Ikke vedtatt. Det ble avgitt 1 stemme for å redusere sirkulasjon i ventilasjonsanlegget og saken falt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret forplikter seg til å senke sirkulasjonen i ventilasjonsanlegget merkbart.

Forslag til vedtak 2:
Styret forplikter seg til en ordning med ulik sirkulasjon i ventilasjonsanlegget sommer og vinter, det vil si merkbart redusert sirkulasjon i perioden fra og med oktober til og med april.

10. Informasjonsskriv/nyhetsbrev fra styret til beboerne

Fremmet av: Stian Østrem Dahlskås

Forslagstiller: Stian Østrem Dahlskås

Et månedlig nyhetsbrev eller et informasjonsskriv fra styret vil bidra til økt åpenhet, bedre informasjon og sterkere involvering blant beboerne. Dette vil styrke tilliten til styrets arbeid og gjøre det lettere for andelseierne å følge med på viktige saker og beslutninger som tas i borettslaget. Regelmessig kommunikasjon vil også kunne forebygge misforståelser og bidra til et godt bomiljø.

Forslag: Generalforsamlingen vedtar at styret i borettslaget skal sende ut et nyhetsbrev eller et informasjonsskriv til beboerne én gang i måneden. Informasjonsskrivet skal inneholde relevant informasjon om styrets arbeid, pågående prosjekter, planlagte tiltak og andre saker som er av interesse for andelseierne. Informasjonsskrivet kan distribueres digitalt eller i papirform, avhengig av beboernes behov.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget om månedlig utsendelse.

Styret foreslår halvårlig nyhetsbrev og at det legges ut løpende informasjon på Vibbo

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Forslaget falt, mot 8 stemmer

11. FORSLAGET ER TRUKKET Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer

Fremmet av: Marcus Mandelius

Forslagsstiller: Marcus Mandelius

Transaksjon 09222115557548326311 Signert LS, DG, KK, LH2

Saksframstilling: Vi har i tiden siden kodelåsen blitt satt opp brukt kode for å åpne inngangsporter, dør til garasje og garasjeport. Det fremstår som at dette har fungert fint.

Når det etterhvert blir utdelt og programmert kodebrikker til beboere er det derfor ønskelig å videreføre mulighet til bruk av kode i tillegg, for å muliggjøre ekte "keyfree"-bruk for den som ønsker det. Enhver beboer får valgmulighet å bruke kode, kodebrikke eller app basert på hva som passer best for dem.

Forslag: Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer

Styrets innstilling
For a sikre at uvedkommende ikke har tilgang til oppganger, kjellerganger og garasje er det nødvendig at man benytter brikke og ikke kode. Det er også slik fra de gamle nøklene at ikke alle beboere har tilgang til samme areal. Bor man i oppgang 28, har man ikke tilgang til kjellergang og oppgang i nummer 40. Det vil si at om man skal fortsette med koder vil det blir en kode for hver oppgang, en kode for hver kjellergang, en kode for hver inngang til garasjen. Denne vil måtte byttes regelmessig. Det vil si at hver beboer minst må huske 5 forskjellige koder for tilgang til deres areal.

Brikkene vi ønsker å benytte er registrert og vil kunne endres ved flytting og slettes hvis man mister dem. Én brikke vil også gi tilgang til alle arealer der man tidligere hadde nøkkeltilgang . Dette er også anbefalt løsning fra Keyfree.

Ikke vedtatt. Forslagsstiller valgte å trekke sitt forslag, da det ikke lar seg gjennomføre slik som tenkt.

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Forslagsstiller forslag: Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets forslag: Vi vil benytte brikke for tilgang til fellesarealer slik Keyfree anbefaler

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Else Bay
Elisabeth Otter Rønningen
Thomas Vøien

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Bay
Elisabeth Otter Rønningen
Thomas Vøien

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Raluca Podut
Terje Svabø

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Raluca Podut
Terje Svabø

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Lise Schøyen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lise Schøyen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Else Bay

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Bay

14. Valg av valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen. Komitéens medlemmer sitter i 1 år.

Medlemmer (1 år)
Følgende ble valgt:
Camilla Knudsen
Torill Rørtveit

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Camilla Knudsen
Torill Rørtveit

15. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Det skal velges 1 delegert med vara til årsmøtet i Hovseter Vaktmestersentral. Delegat og vara sitter i 1 år.

Delegert (1 år)
Følgende ble valgt:

Else Bay

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Bay

Varadelegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Vøien

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Thomas Vøien

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 514
JERPESKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i JERPESKOGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. oktober kl. 12:00 og lukker 9. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/514

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Valg av revisor
Borettslaget har mottatt følgende informasjon fra vår revisor i PwC, som har bidratt til at det nå er nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling:

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor. Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med. Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet

som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i JERPESKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Line Hovland, borettslagets rådgiver i OBOS, er foreslått som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner foreslås Danya Groth og Camilla Knudsen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- Tell – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.25
Selskapsnummer: 514 **Selskapsnavn:** JERPESKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Line Hovland, borettslagets rådgiver i OBOS, er foreslått som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Som protokollvitner foreslås Danya Groth og Camilla Knudsen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Jerpeskogen Borettslag

Organisasjonsnummer: 934613694
Møtet ble avholdt 17. juni kl. 18:30, Grindbakken skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Lise Schøyen 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Line Hovland foreslås som protokollfører. Som protokollfører foreslås Danya H. Groth
✓ **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 styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.
✓ **Vedtatt. 40 stemmer for, 4 stemmer mot, 1 blank**

7. Fastsettelse av ekstraordinært honorar

For å redusere borettslagets kostnader knyttet til rehabilitering av langveggene har styret påtatt seg mye ekstra arbeid for å unngå bruk av stillas. Dette har medført en besparelse i prosjektet på omkring kr 5 000 000.

Som en kompensasjon for dette merarbeidet ber styret om et ekstraordinært honorar på kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Ekstraordinært styrehonorar i forbindelse med rehabilitering av langveggene settes til kr 100 000.
✓ **Vedtatt. 37 stemmer for, 9 stemmer mot. Det er avgitt 1 stemme mer enn stemmeberettigede, men dette har ingen påvirkning på utfallet.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år , 1 styremedlem for 2 år samt 2varamedlemmer for 1 år.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lise Schøyen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lise Schøyen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ragnhild Helene Bøie

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Helene Borle

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Christine K Tang
Cecilie Ødegård Johnsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Christine K Tang
Cecilie Ødegård Johnsen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Lise Schøyen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lise Schøyen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Else Bay

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Bay

10. Valg av valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen. Komitéens medlemmer sitter i ett år.

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jarle A. Hoel
Kamilla Knudsen
Andreas Van Heesch

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Jarle A. Hoel
Kamilla Knudsen
Andreas Van Heesch

11. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Det skal velges 1 delegert med vara til årsmøtet i Hovseter Vaktmestersental. Delegat og vara sitter i ett år.

Delegert (1 år)
Følgende ble valgt:
Lise Schøyen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lise Schøyen

Varadelegert (1 år)
Følgende ble valgt:
Else Bay

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Bay

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I JERPESKOGEN BORETTSLAG

Møtedato: 19.03.24

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Grindbakken skole

Til stede: 73 andelseiere, 13 representert ved fullmakt, totalt 86 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Lise Schøyen

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Lise Schøyen foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
Som protokollvitne ble Danya Hury Groth foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

A Adgang for andelseiere til å sette inn ekstra vindu i leiligheter i 3. etasje
Saksfremstilling:
Benkeforslag fra generalforsamling 2022: Styret utreder dette videre i forbindelse med langveggrehabiliteringen og da også kostnader rundt dette. Vedtak: Benkeforslag enstemmig vedtatt.
Styret har undersøkt tegninger hos plan- og bygningsetaten. Alle leiligheter i 3. etasje fra Grindbakken 28-46 er kun registrert her med ett vindu pluss dør/vindu mot øst.

Styret har videre undersøkt gamle styreprotokoller for å finne ut om noen leiligheter har fått godkjent innsetting av vinduer, uten at dette har blitt omsøkt hos plan- og bygningsetaten. Styret har vært i kontakt med andelseiere som allerede har et ekstra vindu i sin leilighet, og også gitt dem mulighet til å fremlegge dokumentasjon for tidligere godkjennelse.
Ved å sette inn et ekstra vindu i leilighetene i 3. etasje, blir de i praksis omgjort fra en 3-roms til en 4-roms leilighet.
Noen leiligheter i 3. etasje har allerede satt inn et ekstra vindu uten at dette er godkjent.

Forslag til vedtak:
Styret stiller seg positive til at det kan settes inn ekstra vindu i leilighetene i 3. etasje i forbindelse med langveggrehabilitering, under følgende betingelser:

1. <u>For leiligheter som allerede har satt inn et ekstra vindu</u>
   a. Innsetting av vinduet blir godkjent av plan- og bygningsetaten.
   b. Andelseier betaler for utskifting av dagens vindu med et nytt vindu.
   c. Andelseier skriver under på en erklæring om at de aksepterer å betale høyere felleskostnad med kr 487 pr. mnd., og at dette beløpet senere skal reguleres på lik linje med øvrige felleskostnader i borettslaget. Erklæringen skal tinglyses på leilighetens grunnboksblad.
   d. Andelseier dekker med tinglysing av nevnte erklæring på leilighetens grunnboksblad, og eventuelle andre kostnader knyttet til tiltaket.
   e. Dersom betingelsene ovenfor ikke oppfylles, vil veggen bli tilbakestilt til godkjent standard (uten innsatt vindu), i forbindelse med rehabilitering av langveggen. Kostnadene med eventuell slik tilbakestilling dekkes av borettslaget. Innvendig tilbakestilling dekkes av andelseier.

Man gikk til avstemming, som ga 4 stemmer imot forslaget.

Vedtak: Vedtatt.

2. **<u>For leiligheter som ønsker å sette inn ekstra vindu</u>**
   a. Innsetting av nytt vindu blir godkjent av plan- og bygningsetaten.
   b. Andelseier betaler for nytt vindu, samt arbeidet med å åpne veggen.
   c. Andelseier skriver under på en erklæring om at de aksepterer å betale høyere felleskostnad med kr 487 pr. mnd., og at dette beløpet senere skal reguleres på lik linje med øvrige felleskostnader i borettslaget. Erklæringen skal tinglyses på leilighetens grunnboksblad.
   d. Andelseier dekker kostnadene med tinglysing av nevnte erklæring på leilighetens grunnboksblad, og eventuelle andre kostnader knyttet til tiltaket.
   e. Dersom betingelsene ovenfor ikke oppfylles, vil styret ikke samtykke til innsetting av nytt vindu.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B Innebygde boder på østsiden

Saksfremstilling:

Styret har kartlagt 8 leiligheter som i dag har innebygde boder på østsiden som ikke er godkjente av plan- og bygningsetaten. Alle disse har fått informasjonsbrev fra styret. Ved en rehabilitering av østvegger vil det komme en betydelig ekstra bygge- og vedlikeholdskostnad om disse skal isoleres på lik linje med resten av langveggene. Etter flere samtaler med fagfolk og advokat er det foreslått at man kan isolere frem til bodvegg. Deretter vil andelseier stå ansvarlig for alt av vedlikehold av innebygde boder.

Forslag til vedtak:

Styret stiller seg positive til at det søkes om godkjenning for åtte innebygde boder på østsiden, under følgende betingelser:

a. De innebygde bodene blir godkjent av plan- og bygningsetaten.
b. Andelseier skriver under på en erklæring om at borettslaget kun har ansvaret for vedlikehold og isolering av langveggen frem til den innebygde boden, og at andelseier selv har ansvaret for vedlikehold og isolering fra i dag og i fremtiden. Erklæringen skal tinglyses på leilighetens grunnboksblad.
c. Andelseier dekker kostnadene med tinglysing av nevnte erklæring på leilighetens grunnboksblad, og eventuelle andre kostnader knyttet til tiltaket.
d. Dersom betingelsene ovenfor ikke oppfylles, vil veggen bli tilbakestilt til godkjent standard (uten innebygd bod), i forbindelse med rehabilitering av langveggen. Kostnadene med eventuell slik tilbakestilling dekkes av borettslaget. Innvendig tilbakestilling dekkes av andelseier.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

C Rehabilitering av langvegger

Saksfremstilling:

Under generalforsamlingen holdt 24.05.23 ble følgende vedtatt mot 5 stemmer: Gi styret mandat til å gå videre med budsjett 35 000 000,-.
Etter dette ble vedtatt tok styret kontakt med Jon Ramse i novaform for hjelp til å innhente tilbud på rehabilitering av langvegger. Novaform har brukt mye tid på å sammenligne innhentede tilbud for å avdekke eventuelle skjulte kostnader.

Evalueringen viser at Jerpeskogen borettslag med 35 000 000 vil få utført:

- Etterisolering og oppbygging av yttervegger på øst og vestsiden
- Bytte av vinduer på øst og vestsiden
- 3 meter bred skyvedør i stuen
- Bytte av verandadør på østsiden
- Nye inngangsdører og nye ytterdører
- Oppussing og maling av oppganger
- Nytt låsesystem på alle dører

Forslag til vedtak:

Styret stiller seg positive til evalueringen fra novaform og støtter forslaget om å gå videre med SH-Bygg AS.

Man gikk til avstemming, som ga 4 stemmer imot og 82 stemmer for.

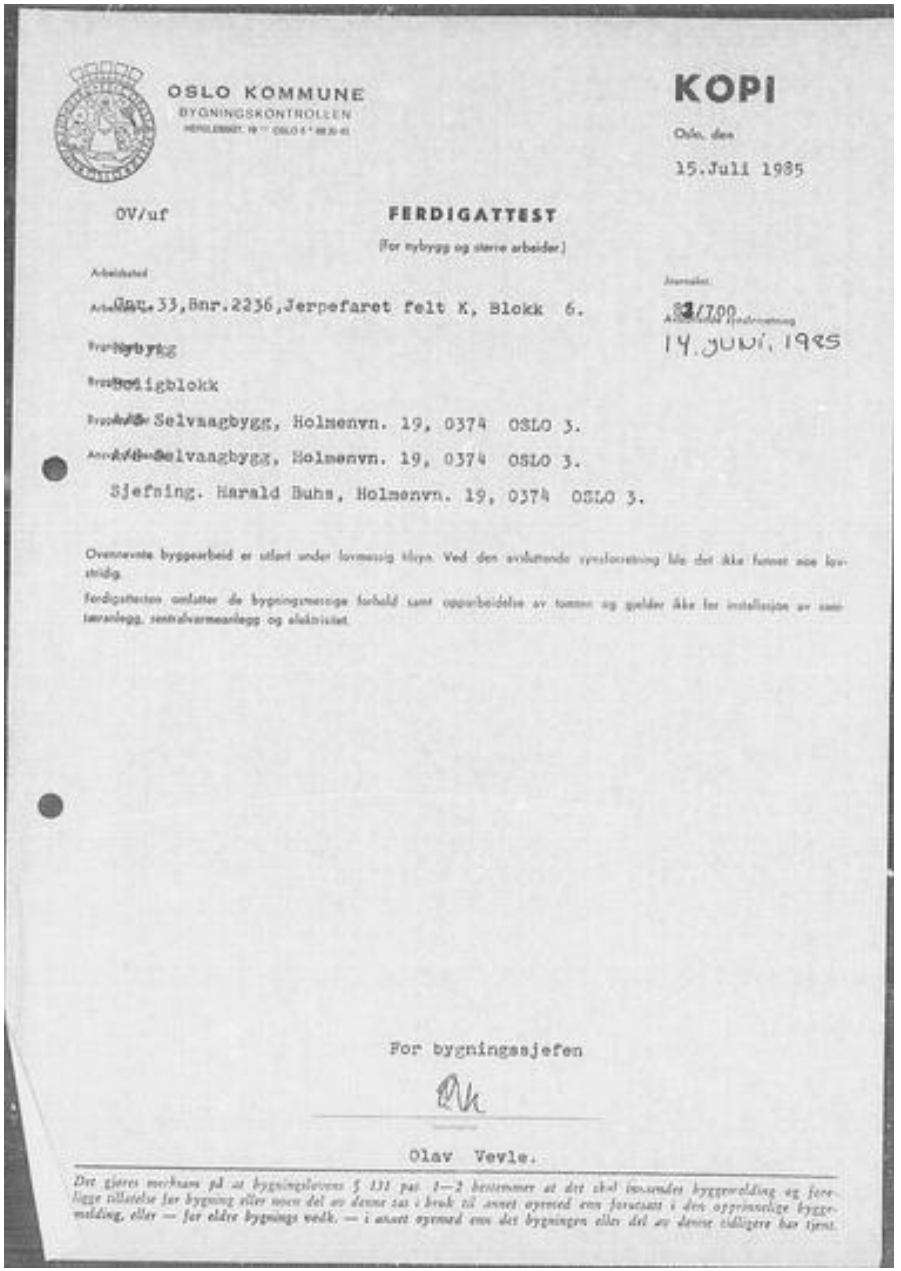
Vedtak: Vedtatt.

Møtet ble hevet kl. 20.15 Protokollen signeres av

Lise Schøyen /s/
møteleder

Kine S. Arnestad /s/
protokollfører

Danya Hury Groth /s/
protokollvitne



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den
15.Juli 1985

OV/uf

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidsted
Gnr.33,Bnr.2236,Jerpefaret felt K, Blokk 6.

Journalnr.
84/700

Arkitektens godkjennelse
14. juni, 1985

Type bygning
Nybygg

Type bygning
Boligblokk

Tiltakshaver
Selvaagbygg, Holmenvn. 19, 0374 OSLO 3.

Ansvarlig foretak
Selvaagbygg, Holmenvn. 19, 0374 OSLO 3.

Sjefing. Harald Buhs, Holmenvn. 19, 0374 OSLO 3.

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Solheim og Jacobsen Arkitekter AS
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO
post@sj-arkitekter.no

Dato: 19112010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200910295-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Håkon Garnes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRINDBAKKEN 42 - 48	Eiendom:	33/2236/0/0
Tiltakshaver:	Jerpeskogen BRL	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GRINDBAKKEN 42 - 48

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19112010 av:

Håkon Garnes - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Jerpeskogen BRL, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201405354-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tommy Monge | Dato: 19.11.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRINDBAKKEN 42 - 48	Eiendom:	33/2236/0/0
Tiltakshaver:	Jerpeskogen borettslag	Adresse:	Haldensvingen 33, 1387 ASKER
Søker:	Norsk Brannvern AS	Adresse:	Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRINDBAKKEN 42 - 48

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 11.11.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

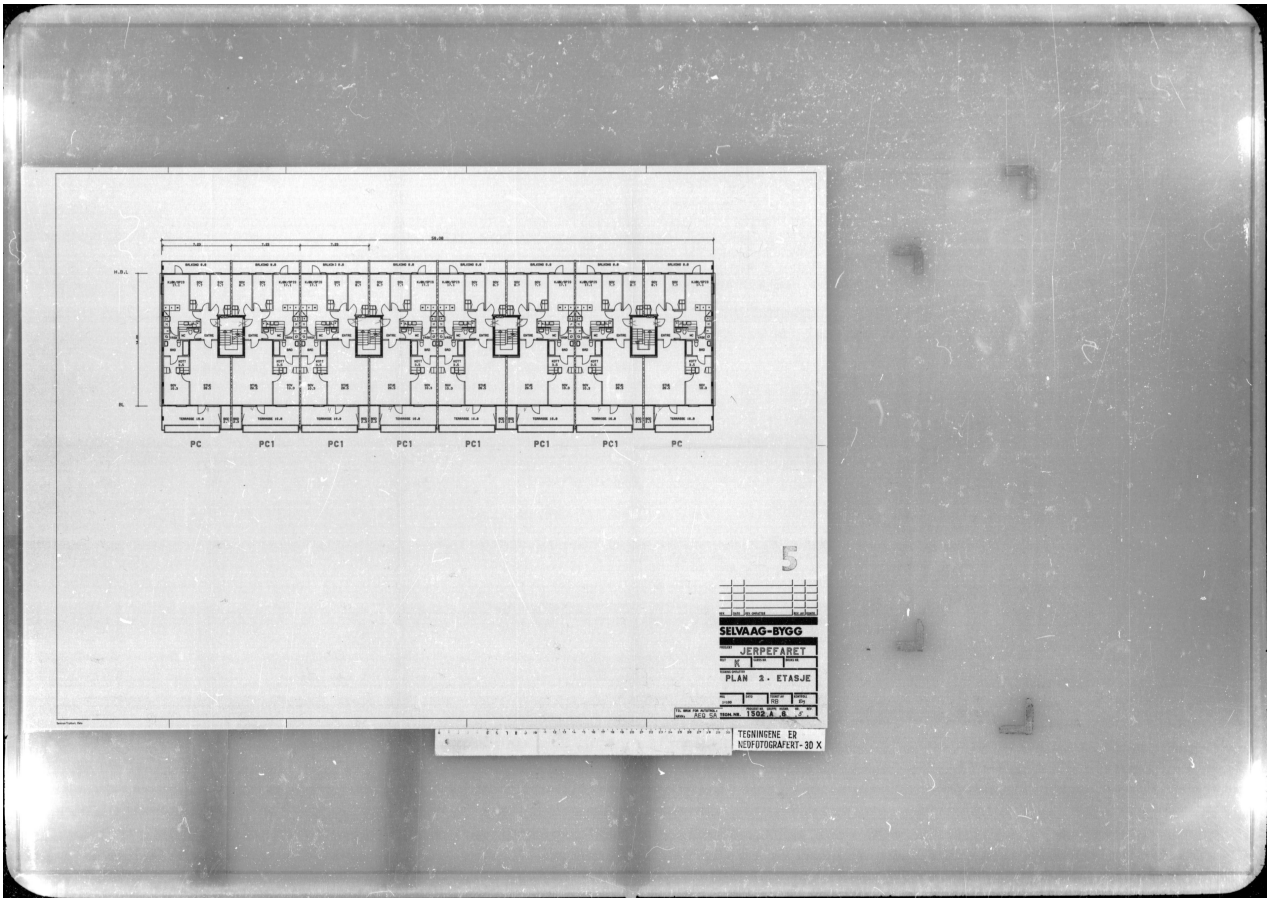
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.11.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til
Jerpeskogen borettslag, Haldensvingen 33, 3050 MJØNDALEN, hans.petter.skagen@totalreform.no


PC
PC1
PC1
PC1
PC1
PC1
PC1
PC
SELVAAG-BYGG
JERPEFARET
PLAN 2. ETASJE
1502 A 5
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
GRINDBAKKEN 48

Dato: 30.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519998
8783422

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2236

Vi viser til bestilling av 20250930 for GRINDBAKKEN 48.

GNR. 33 BNR. 2236

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.10.1982.

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

21116 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

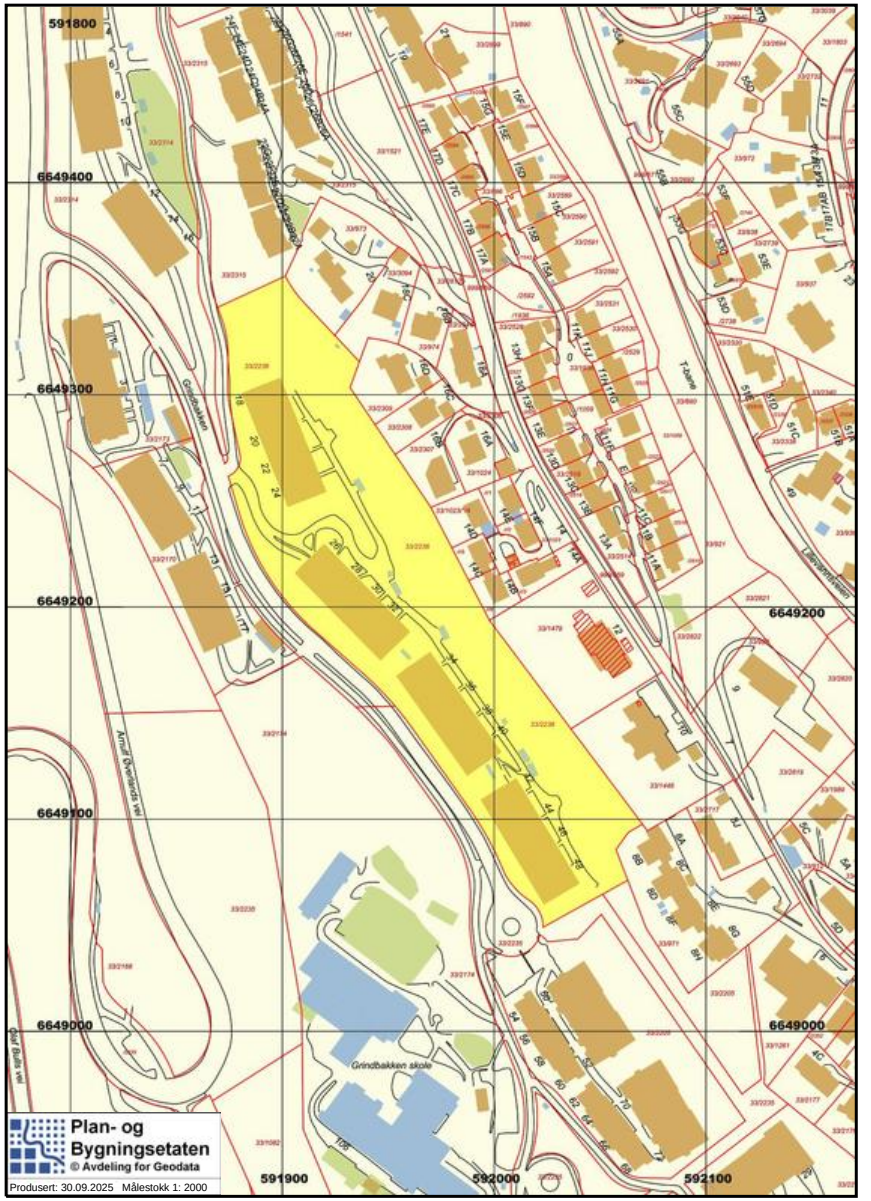
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

V290182N2

Bebyggelsesplan Felt K Jerpefaret.

V290182N2 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198203159

Vedtaksdato: 29.01.1982
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2545

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

6392

Forslag til bebyggelsesplan for gnr.33 bnr.2315,Jerpefaret - Felt 2 - Boliger.

6392 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 199150583

Vedtaksdato: 18.03.1992
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2545

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2545

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 33/988 m. fl.,Jerpefaret og Ruuds areal (del av Holmenkollutbyggingen) som reguleres til område for boliger, område for off.bygning, trafikk område,friområde og fellesareal.

Vedtaksdato: 14.04.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101665
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V220681, 6392, 17383, V090284, 24082, V301182N2, V290182N2, 23982

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR GNR. 33, BNR. 988 M. FL., JERPEFARET OG RUUDS AREAL (DEL AV HOLMENKOLLUTBYGGINGEN), OSLO KOMMUNE

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

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger
- Tomt for offentlig bygning - barnehage
- Trafikkområde - kjørevei, annet trafikkareal, gangvei
- Friområde - turvei, sti
- Fellesareal - gangvei, avkjørsel

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplaner for de aktuelle utbyggingsområder hvor bebyggelsen er prøvestukket i terrenget.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten, jfr. § 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares.

§ 5. Området Jerpefaret kan bebygges med terrasseblokker, terrassehus og rekkehus. Terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer og maks gesimshøyde = 12 m i forkant. Rekkehus i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal være maks 0,5.
Tomt for barnehage kan bebygges med maks 500 m2 brutto. Barnehagetomtens avgrensning kan justeres i bebyggelsesplanen.
Området Ruuds areal kan bebygges med terrasseblokker, terrassehus og rekkehus. Terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer maks gesimshøyde = 12 m i forkant. Rekkehus i inntil 2 etasjer.
Utnyttelsesgraden skal være mellom 0,3 - 0,5.
Eiendommer langs veien Jerpefaret som inngår i planen kan bebygges med terrassert bebyggelse/rekkehus. Byggehøyder og u-grad som for området Jerpefaret og Ruuds areal.

§ 6. Biloppstillingsplasser skal være:

For rekkehus

Egenparkering	1,0 bilplass pr bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr bolig
Reserve	0,2 bilplass pr bolig
Til sammen	1,4 bilplass pr bolig

For leiligheter

Egenparkering	1,0 bilplass pr bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr bolig
Reserve	0,2 bilplass pr bolig
Til sammen	1,4 bilplass pr bolig

Egenparkering og besøksparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal vises i tilknytning til trafikkarealene på bebyggelsesplanene, men skal ikke opparbeides.
For barnehagen skal vises 0,4 bilplasser pr ansatt på egen tomt eller annet sted angitt i bebyggelsesplanen.

§ 7. Leilighetsfordelingen skal være:

15%	2-roms leiligheter
25%	3-roms leiligheter
50%	4-roms leiligheter
10%	5-roms leiligheter

For området Ruuds areal kan annen leilighetsfordeling godkjennes.

§ 8. Gangveiene innenfor reguleringsområdet er felles for hele området. Bygningsrådet kan godkjenne nødvendige justeringer av gangveisystemet i forbindelse med behandling av bebyggelsesplanene. Mulighetene for justeringer gjelder også for friområde/sti.

§ 9. Bebyggelse nord for eiendommen gnr 33 bnr 973, Jerpefaret 20 langs turvei A 11, kan gis atkomst via gangveien i turveien fra veien Jerpefaret.
Bebyggelse på eiendommen gnr 33 bnr 1261, Jerpefaret 6 skal ha atkomstrett over friområde/sti fra veien Jerpefaret.

§ 10. På offentlig og privat gangvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).

§ 11. Barneparkplasser skal innpasses i bebyggelsesplanene med tomtegrense og grense for bebyggelse og skal godkjennes av bygningsrådet.

Oslo

V301182N2

Forslag til bebyggelsesplan,felt L1 og M,Jerpefaret.

V301182N2 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198203092

Vedtaksdato: 30.11.1982
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2545

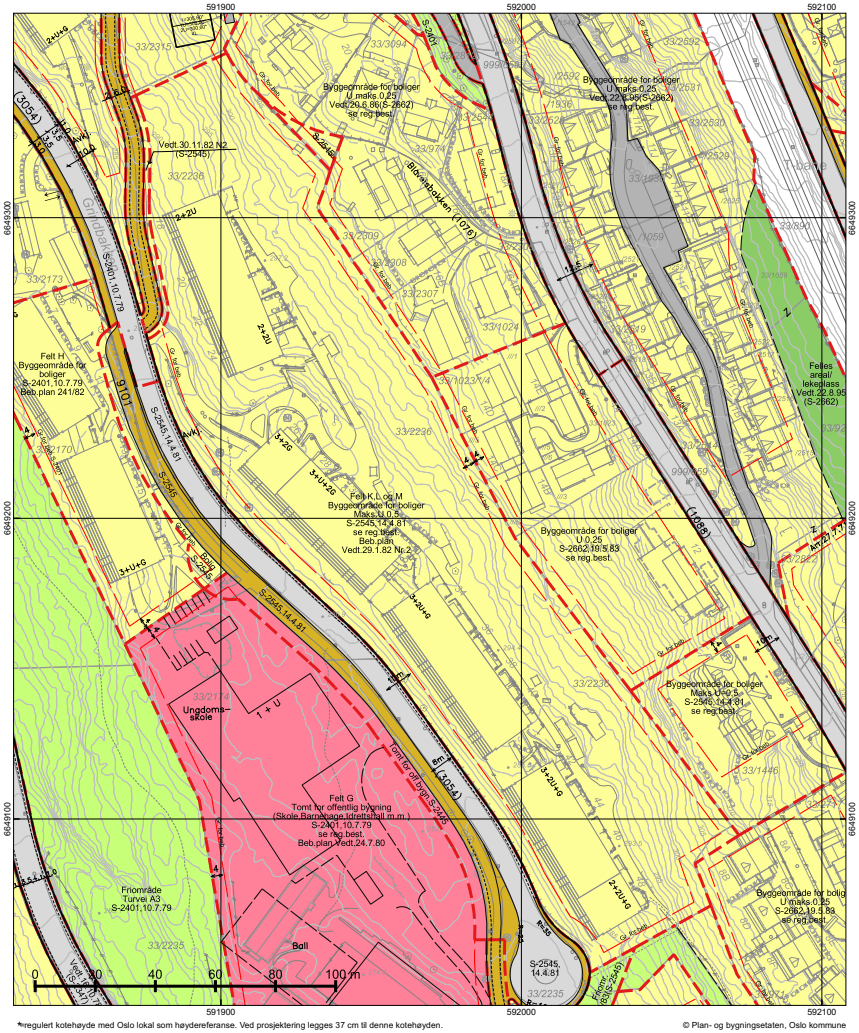
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

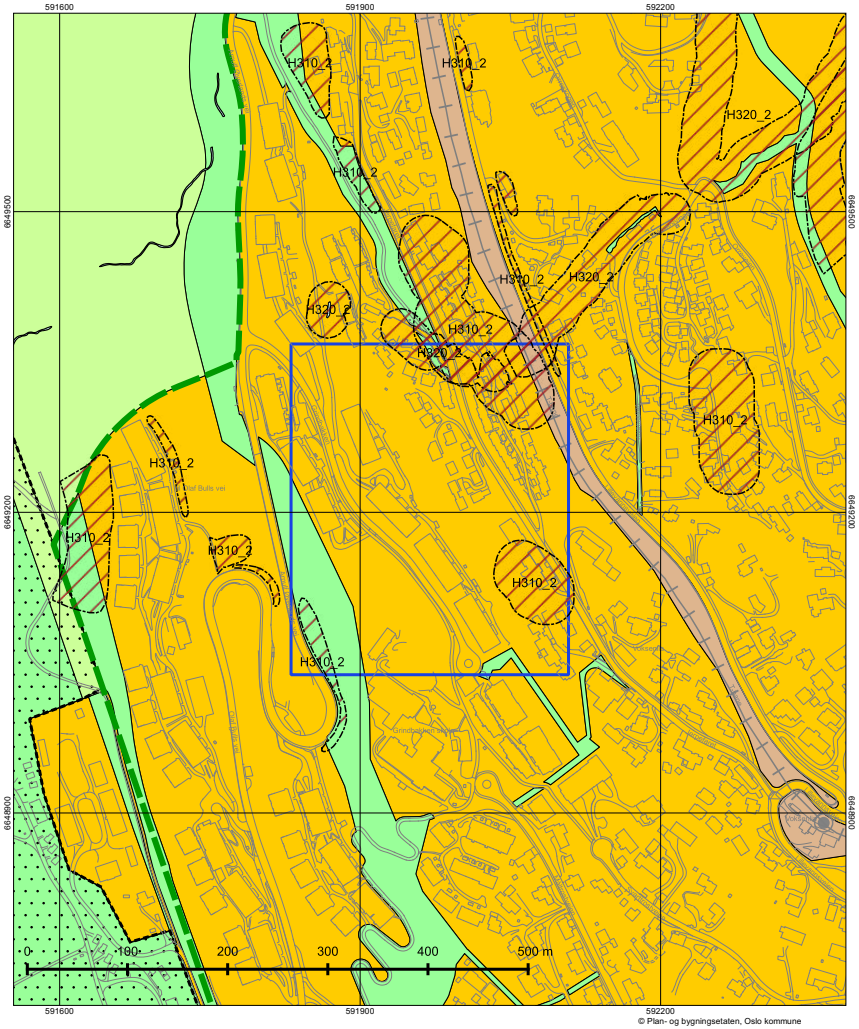
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan

- Inn-/utkjøring

Oslo Dato: 30.09.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17** **– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.** **– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 147995/ 86519998 — Deres ref.: Adresse: Grindbakken 48 — Kommentar: Gnr/Bnr: 33/2236	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 30.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147995/86519998
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0181/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grindbakken 48 0764 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 2236 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no