

Grindbakken 20



Velkommen til

Grindbakken 20



Salgsoppgaven produsert 17. mars 2025

Voksen skog / Holmenkollens solside

Delikat 2-roms terrasseleilighet med fantastiske sol- og utsiktsforhold | Garasjeplass m/lader | Marka som nabo

Prisantydning	5 450 000,-
Fellesgjeld	326 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 785 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 396,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	1

Etasje	-2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1983
Megler	Erik Høyem
Telefon	452 57 575
E-post	e.hoyem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og delikat 2-roms leilighet med stor terrasse, nydelig utsikt og meget gode solforhold. Leiligheten ble pusset opp i 2017 og har et tiltalende interiør med pene overflater. Leiligheten har en tilbaketrukket og usjenert beliggenhet i rolig blindvei, rett ved marka med utallige tur- og skimuligheter.

- Meget gode solforhold / sen kveldssol
- Fantastisk utsikt
- Usjenert sørvestvendt terrasse
- Garasjeplass m/ lader
- Epoc-kjøkken fra 2017 m/ hvitevarer
- Luftig stue med skyvedør ut til balkong
- 1-stavs parkett
- Inngangsdør, skyvedør og et vindu fra 2024
- To boder i samme etg.
- Veldrevet og populært sameie
- Tilbaketrukket i rolig blindvei ved markagrensen
- Nær T-bane, buss og butikk
- Kort vei til Tryvann / Wyller
- Kort vei til Røa
- Ingen dok. avg.

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

-2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bad, soverom, stue/kjøkken og kontor
BRA-e: 7 kvm. Terrassebod, samt to boder i felles bodkjeller
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

Grindbakken 20, 0764 Oslo



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST


































PINE SPICE



















Informasjon

Grindbakken 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0020/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Grindbakken 20, 0764 OSLO
Gnr 33, bnr 2236 i Oslo kommune
Andelsnr 50 i Jerpeskogen Borettslag, org.nr. 934613694

Selgere
Kamilla Svingen
Matthew James Harrison

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)
326 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 776 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 785 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 794 862,- (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
1

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
-2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bad, soverom, stue/kjøkken og kontor
BRA-e: 7 kvm. Terrassebod, samt to boder i felles bodkjeller
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
- Leiligheten disponerer 2 stk. boder på 2,5 kvm. merket 229 i felles bodkjeller
- Det er også en bod på 2 kvm. på terrassen

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, soverom, stue/kjøkken og kontor. Det medfølger i tillegg to eksterne boder, i tillegg til bod på balkong.

Standard

Entré:
Entreen skaper et godt førsteinntrykk med pene overflater. 1-stavs eikeparkett, malte veggflater og skyvedørsgarderobe med speilfronter. Porttelefon, samt brann-og lyddempende ytterdør med kikkehull fra 2024.

Stue:
Lys og luftig stue med 1-stavs parkett og malte veggflater. Stuen er romslig med gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. En stor skyvedør med 3-lags glass ble montert i 2024, og sikrer meget gode lysforhold, flott utsikt og fin romfølelse.

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt terrasse på ca. 11 kvm. med sen kveldssol og nydelig utsikt over Oslofjorden og Bærumsmarka. Terrassen utgjør en herlig forlengelse av rommet, og blir nærmest som en ekstra stue i sommerhalvåret. God plass til utemøblement, grill og beplantning. Terrassen har markise, belysning, samt støpt blomsterkasse i front som kan prydes med fargerike sommerblomster og vintergrønt etter eget ønske. Fra terrassen er det adkomst til en praktisk utebod på ca. 2 kvm. Usjenert og fredelig i naturskjønne omgivelser.

Kjøkken:
Leiligheten har en god planløsning med kjøkken i egen avdeling, i fin forlengelse fra stuen. Moderne Epoc-kjøkken fra 2017 med hvite fronter og heltre benkeplate ned nedfelt oppvaskkum. Mellom benkeplate og overskap er det flislagt. Kjøkkenet er praktisk utformet, og har gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn, samt frittstående kjøl/-fryseskap medfølger.

Bad:
Helfliset bad med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Baderomsinnredning med to servanter, samt to veggskap med gode oppbevaringsmuligeter.

Soverom og kontor:
Romslig soverom med flott utsikt og gode lysforhold. Soverommet har 1-stavs parkett og malte veggflater. Gode oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. Vinduet på soverommet er fra 2024 og har 3-lags glass.

Det opprinnelige kottet ved entré anvendes i dag som kontor/soverom. Veggen og døren er flyttet, samt slagrettningen til døren. Rommet er byggemeldt som kott, er ikke godkjent for varig opphold og ikke søkt bruksendret. Rommet har laminatgulv, malte veggflater og downlightsbelysning.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg.

Ved overføring av garasjeplassen påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- SH Bygg AS har i 2024 utført følgende i regi av borettslaget:
1. Fasadearbeideretterisolering av alle veggfelter på balkonger med ny liggende kledning. Nye vinduer balkongdører og skyvedører. Montering av nye frisklufts ventiler.
2. Elektroarbeider- Elektrisk anlegg som er i veien for fasadearbeider demonteres i forkant og remonteres etter ferdigstillelse.
3. Malearbeider- Oppganger skal males. Dette er planlagt etter fasadearbeider, men før utskifting av leilighetsdører og hovedinngangsdør.
4. Ny spilekleding i inngangsparti 5. Leilighetsdører og hovedinngangsdører. Disse arbeider er planlagt etter at oppganger er malt.
6. Nytt låsesystem- Det blir et nytt låsesystem som monteres inn i de nye leilighetsdørene og hovedinngangsdørene, samt fellesdører som ikke skal skiftes. Mer spesifikk info om dette systemet blir senere informert om.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
- Siste kjente radonmåling ble gjort i 2008. Usikker på hvor dokumentasjonen for dette er, og om det er gjort nyere målinger.

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

Beskriv:
- Soveromsdør subber i gulvet, samt at nylig installert inngangsdør tar litt i dørkarmen.

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

Beskriv:
- Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

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 og tilstandsrapport fra 2023

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

Eventuell kommentar:
- Planlagt arbeid med rehabilitering er allerede gjennomført (i 2024).

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

Beskriv:
- Det er planlagt noe gjenstående arbeid i forbindelse med rehabiliteringen av fasade og oppgang. Men kun mindre utbedringer som maling o.l.

Bygningssakkyndig

Holtet Takst AS

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:
- Terrasseblokk, bygget som ett atrium over fire etasjer
- Bærende konstruksjoner av betong og stål
- Utfyllende bindingsverksvegger, som er kledd utvendig med liggende panel. Flat takkonstruksjon, tekket med takpapp (ikke besiktiget)

Lovlighet:
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under. Det er registrert at dagens planløsning er endret fra de byggemeldte/godkjente tegningene.

- Det opprinnelige kottet ved entré anvendes i dag som kontor/soverom. Veggen og døren er flyttet, samt slagrettningen til døren.
- Døren som på byggemeldt tegning knytter entré til stue/kjøkken er fjernet, og det er i dag kun en åpning i vegg.

Øvrig planløsning samsvarer med dagens planløsning

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder

Terrassen benytter en fasstøpt blomsterkasse som rekkverk. Blomsterkassen måler 0,56cm fra terrassegulv til topp blomsterkasse. Ref (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

Det er også registrert en åpning på ca. 18cm immellom blomsterkassen og gulvet. Horisontal avstand mellom bygningsdel og rekkverk skal være maksimum 5 cm.

Innvendig > Innvendige trapper:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører
• Dør fra stue til soverom subber noe i gulvet på soverom

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker
• Det er påvist sprekker i fliser
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater
• Det er registrert sprekker i flisfuger i våtsone, og ved dør
• Det er registrert svertesopp i flisfuger i våtsone
• Det er observert sprekk i flis under toalett

Flislegging er generelt fagmessig utført

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

• Det er registrert ett avvik på fall/helling på gulvet
- Totalt fall fra gulv v/dørterskel til topp slukrist er 15mm. Dette er inkludert lokalt fall ved dusjsone.

• Det er registrert sprekker i mykfug i overgang vegg-gulv i dusjsonen.
• Det er registrert hulrom under flis imellom servant og dusj.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke registrert tillufts-løsning på kontor/soverom.

Tekniske installasjoner > 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.

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
• Ja. Standarden krever at det må foreligge samsvarserklæringer på alle utførte arbeider etter 1999. Ved manglende samsvarserklæringer krever standarden ikke mindre enn TG2. Kursfortegnelsen stemmer ikke overens med antall kurser.

På bakgrunn av leilighetens alder og manglende samsvarserklæring vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig > Radon:
• I følge rapport fra årsmøte 2024 er det utført radonmåling i 2008. Undertegnede har tatt kontakt med styre uten å få svar på måleresultatene. Bygget ligger i ett område som er merket "moderat til lav" på aktsomhetskartet til ngu.no.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

E - 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 bad
- Panelovner
- Det er sentralanlegg i bygget for varmt vann

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. 6000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 396,- 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. 3841,-
Lån: kr. 1125,-
Kapitalkost. lån 2 HANBA1: kr. 430,-

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i mai, juni, september og november.

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 1 546 690,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 186 759,- 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 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 hoved ventiler 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.

Vår og høstdugnad:
Det var veldig bra oppmøte og vi fikk gjennomført alle oppgaver som var planlagt. Styret takker alle beboere for innsatsen.

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.

Julegrantenning
I god tradisjon ble det arrangert julegrantenning i Grindbakken. 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 julesokk og julebrus.

Lekeplasskontroll:
Årlig kontroll av lekeplassen er utført 22.08.2023.

Forsikringssaker:
Det har vært 2 forsikringssaker som har blitt behandlet av styret i løpet av året.

Benker
Benker er satt ut på våren og tatt inn på høsten slik at det hindrer parkering langs gangveiene.

Ødelagte vinduer
Det har vært flere saker hvor terrassedører og vinduer har gått i stykker og vi har

utført reparasjoner.

Vektbegrensning i gjestegarasjen
Det ble startet et prosjekt for å få satt opp vektbegrensningen. Prosjektet er fortsatt i prosess.

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.

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 326 000,- pr. 01.02.2025

Lånenummer: * HANBA1-83987173222
Type: A
Saldo per 26.02.25: kr. 7.258.341,-

Rentesats per 05.07.2022: Flytende 5,85%
Restløpetid: 13 år 8 md.
Term pr. år: 12

Lånenummer: * HANBA2-83987173230
Type: A
Saldo per 26.02.25: kr. 9.529.160,-
Rentesats per 05.07.2022: Flytende 5,85%
Restløpetid: 13 år 9 md.
Term pr. år: 12

Lånenummer: * HANBA3-83987241996
Type: A
Saldo per 26.02.25: kr. 35.000.000,-
Rentesats per 05.07.2022: Flytende 5,55%
Restløpetid: 34 år 4 md.
Term pr. år: 12
Avdragsfrihet til og med: 01.06.2029

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. 26.02.25

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.

Lånenummer: * HANBA1-83987173222
Restsaldo: 48.474,-
Kapitalkostnader: 430,-

Lånenummer: * HANBA2-83987173230
Restsaldo: 59.376,-
Kapitalkostnader: 525,-

Lånenummer: * HANBA3-83987241996
Restsaldo: 218.043,-
Kapitalkostnader: 1.008,-
Avdragsfrihet til og med: 01.06.2029
Estimert endring etter avdragsfrihet: 237,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 326.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

Fellesformue

Kr 72 246,- pr. 31.12.2023

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: 21 104 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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet ved markagrensen på Holmenkollens vestside, også kalt solsiden. Et stille og usjenert boligområde med fantastiske muligheter for friluftsliv, både sommer som vinter. Barnevennlig blindvei med formidabel utsikt mot Oslofjorden, Bogstadvannet, Bærumsmarka, Sørkedalen og Nordmarka.

Fra leiligheten er det kun fem minutters gange til Grindbakken busstopp med Busslinje 42 til Lysaker og Tjuvholmen (via Røa) og linje 45 som enkelt tar deg ned til Majorstuen uten bytte på ca. 19 minutter. Ellers går T-bane linje 1 fra Voksenlia eller T-bane linje 5 fra Røa. For øvrig er Røa sentrum et kollektivknutepunkt med både buss, T-bane, og flybuss til Gardermoen.

Barna har kort og enkel skolevei til Grindbakken med både barneskole og flott barnehage. Skoleanlegget er velholdt og ligger i naturskjønne omgivelser mellom Bogstad og Holmenkollen.

Området er et flott utgangspunkt for rekreasjon og fritid. Nordmarka med sine fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter ligger nærmest rett utenfor inngangsdøren. På vinterstid kan man spenne på seg skiene så og si like utenfor inngangsdøren og tre inn i skiløypene som fører videre innover i marka. I Sørkedalen er det kunstsnøanlegg for langrenn, noe som gir skiføre selv med snøfattige vintre.

Fra boligen er det dessuten kort vei til Nasjonalanlegget i Holmenkollen og ærverdige Frognerseteren, samt populære Tryvann sommer- og vinterpark. Sistnevnte er et unikt helårsanlegg med skibakker og terrengpark på vinterstid, og sykkel-/klatreanlegg sommerstid. Det er også kort vei Bogstadvannet med flotte bademuligheter. Roing-, padling og windsurfing på sommerstid, samt skøyter og ski på vinterstid. Her ligger også det populære utfartsstedet Bogstad gård med café, kulturarrangementer og åpent fjøs for barna hele året. Bogstad golfklubb ligger i nydelige omgivelser, og tilbyr 18 hulls bane og driving range.

Dagligvarehandel kan bl.a. gjøres på Kiwi Bogstad eller Joker Røa, som begge er søndagsåpne. Det er også kort vei til Røa Torg med flere populære spisesteder og over 20 butikker, bl.a. Coop Mega med post i butikk. Rett over veien for Røa Torg ligger også Kiwi, Røa bad og Sats treningssenter. I Glasshuset på Røa Torg ligger Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag som er søndagsåpen. Litt lengre opp i veien ligger Rema 1000 og Røa senter med bl.a. Meny, Japoniis sushi, frisør, apotek og diverse helsetjenester. Det er for øvrig kort vei til Majorstuen, CC Vest og handlegatene i Oslo sentrum.

Skoler og barnehager

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.06.1985.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring/omtekking av tak datert 19.11.2010

I tillegg er det innsendt søknad (20.01.2025) i forbindelse med fasaderehabilitering og fasadeendring. Kommunen har ikke utstedt ferdigattest for dette p.t.

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2545.

Pågående byggsaker 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

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

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 460,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 143 650,- 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 22. mars 2025

Ansvarlig 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

Vedlegg

Grindbakken 20

Grindbakken 20

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 547 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 517 elever, 25 klasser	10 min 4.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	11 min 4.7 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	14 min 7.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 4.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	14 min 7.7 km

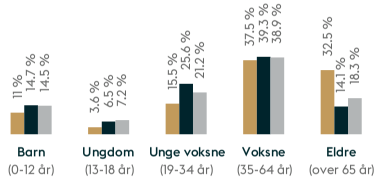
Offentlig transport

Grindbakken Linje 42, 42N, 45	5 min 0.4 km
Voksenlia Linje 1	11 min 0.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 7.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 14.9 km
Oslo Gardermoen	50 min

Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	18 min 1.4 km
Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 2.9 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 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Grindbakken skole	9 min
Hospitsveien balløkke	22 min
EVO Røa	7 min
Hovseter Velvære	7 min

«Nærhet til marka, god kommunikasjon. Hyggelige naboer. Koselig uteareal. Fantastisk utsikt. Stille. Pent 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

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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

Boligbygg med flere boenheter
Grindbakken 20, 0764 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2236
Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 72 m²

Grindbakken 20, 0764 Oslo



Befaringsdato: 26.02.2025 Rapportdato: 28.02.2025 Oppdragsnr.: 22342-1056 Referansenummer: EV8703

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Vår ref: Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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 20, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

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

Borettslagsleilighet beliggende i 2. u.etasje på 72 m², oppført i 1983. Leiligheten inneholder: Entré/gang, soverom, kontor/soverom, bad og stue/kjøkken, med utgang til sør-vestvendt balkong på 11 m2 med en flott utsikt over Oslofjorden og Bærumsmarka. Takhøyde i stue ble målt til 2,39m.
Leilighetens varmekilder består av elektriske varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.
Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger.
Leiligheten har et stort moderne kjøkken fra Epoc (2017)i åpen og sosial løsning. Innredningen har glatte hvitmalte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt oppvaskkum, krom blandebatteri, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Tidløst bad med flislagt gulv og vegg. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med slette fronter, ovenpåliggende servant i helstøpt plate, 2 stk ettgreps blandebatteri, og et overhengende speilskap med belysning. Dusj med veggmonterte buede dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre består innredningen av et vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.
Andelseier disponerer en parkeringsplass med el.billader og 2 stk kjellerboder på 2,5 m² hver.

Bygning generelt: Terrasseblokk, bygd som ett atrium over 4 etasjer. Bærende konstruksjoner av betong og stål.
Utfyllende bindingsverksvegger, som er kledd utvendig med liggende panel.. Flat takkonstruksjon, tekket med takpapp (ikke besiktiget).

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har ett vindu på soverom med 3-lags glass og ramme i tre, produsert i 2024.
Vinduer ble visuelt kontrollert og funksjonstestet, uten å påvise noen avvik.
Leiligheten har en brann-og lyddempende ytterdør med kikkehulk, samt en balkong-skyvedør i tre med 3-lags glass. Begge dørene er montert i 2024 og fremstår som funksjonelle uten avvik.
Klassifikasjoner ytterdør:
Brann: EI 30
Lyd: dB 38

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat på kontor v/éntre, øvrige rom har 1-stavs eikeparkett.

Vegger: Malt gips, walls2paint/spon-plater og panel.

Himling: Malt betongdekke/etasjeskiller.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:

Soverom.
5mm gjennom hele rommet
2mm innenfor 2 meter

Stue/éntre.
6mm gjennom hele rommet
2mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.
Bygget har en repostrapp i felles inngang. Trappen er utført med vinylbelegg i ståltrinnene som hviler på en betong-vange. Det er montert håndløper på vegg og trerekkverk.
Leiligheten har hvitmalte, profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene på badet har hvite fliser, og taket er hvitmalt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble med krysslaser målt en helling på 15mm fra gulv v/ døråpning til topp hovedsluk.
Badet er utstyrt med plastsluk.
Det er etablert avtrekk, som er koblet på byggets felles-ventilasjon og tilluftspalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i vegg på kontor/soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra Epoc og ble montert i 2017. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Kjøkkenventilator med kullfilter, samt fellesavtrekk i skap.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er besiktiget i rørskap på kontor.
Synlige avløpsrør er av plast.
Leiligheten har vinduer med luftespalter og ventiler i yttervegg.
Leiligheten er koblet på byggets avtrekkskanal, med ventiler på kontor/sov, bad og kjøkken.

Grindbakken 20, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har varmekabler på baderomsgulv og øvrige rom varmes opp av panelovner.
Det er sentralanlegg i bygget for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer og automatmåler plassert i felles trapperom, utenfor leiligheten.
Brannvarsler: Ja
Slukkeapperat: Ja
Det ble installert brannvarslingssystem i borettslagets fellesarealer i 2014.

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 fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

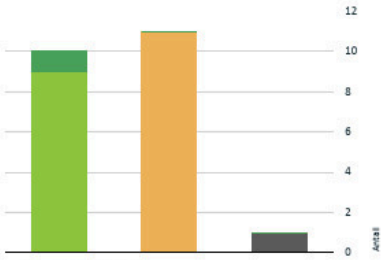
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger: Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest for boligen.
Det er registrert at dagens planløsning er endret fra de byggemeldte/godkjente tegningene.
-Det opprinnelige kottet ved éntre anvendes idag som kontor/soverom. Veggen og døren er flyttet, samt slagrettningen til døren.
-Døren som på byggemeldt tegning knytter éntre til stue/kjøkken er fjernet, og det er idag kun en åpning i vegg.

Øvrig planløsning samsvarer med dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Radon — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — 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 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

Grindbakken 20, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget anvendes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har ett vindu på soverom med 3-lags glass og ramme i tre, produsert i 2024.
Vinduer ble visuelt kontrollert og funksjonstestet, uten å påvise noen avvik.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Leiligheten har en brann-og lyddempende ytterdør med kikkehulk, samt en balkong-skyvedør i tre med 3-lags glass. Begge dørene er montert i 2024 og fremstår som funksjonelle.
Klassifikasjoner ytterdør:
Brann: EI 30
Lyd: dB 38

PS:
Det er registrert at dørbladet i ytterdør subber svakt imot karm i toppen. Døren åpnes/lukkes fint og karmen har ikke tatt skade av dette forholdet. Dørkarm bør justeres slik at subbingen ikke fortsetter.
Døren får TG1, men vær klar over forholdet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvest-vendt balkong på 11kvm med adkomst fra stue. Balkongen er overbygd og det er montert uttrekkbar markise og blomsterkasse som rekkverk. Balkonggulvet er av betong, overflatebehandlet med polyuretanbelegg.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkongen benytter en fasstøpt blomsterkasse som rekkverk.
Blomsterkassen måler 0,56cm fra balkonggulv til topp blomsterkasse.

Ref (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

Det er også registrert en åpning på ca 18cm immellom blomsterkassen og gulvet.
Horisontal avstand mellom bygningsdel og rekkverk skal være maksimum 5 cm.

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

Tilstandsrapport





INNVENDIG

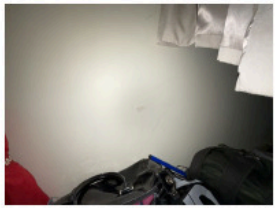
TG 1 Overflater

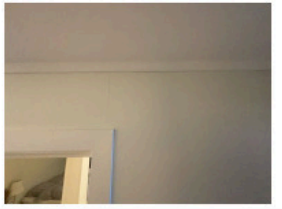
Gulv: Laminat på kontor v/éntre, øvrige rom har 1-stavs eikeparkett.

Vegger: Malt gips, walls2paint-plater og panel.

Himling: Malt betongdekke/etasjeskiller.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis spkt etter bom i fliser.
Det er registrert noe hakk i parkett i éntre, samt diverse skruehull og mindre sprekker i sponplater.
Det er registrert knirk i gulv på kontor.
Skade i gips inne i garderobeskap i éntre.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:

Soverom.
5mm gjennom hele rommet
2mm innenfor 2 meter

Stue/éntre.
6mm gjennom hele rommet
2mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.



Grindbakken 20, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG IU Radon

I følge rapport fra årsmøte 2024 er det utført radonmåling i 2008. Undertegnede har tatt kontakt med styre uten å få svar på måleresultatene. Bygget ligger i ett område som er merket "moderat til lav" på aktsomhetskartet til ngu.no.

Årstall: 2008

TG 2 Innvendige trapper

Bygget har en repostrapp i felles inngang. Trappen er utført med vinylbelegg i ståltrinnene som hviler på en betong-vange. Det er montert håndløper på vegg og trerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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



TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har hvitmalte, profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dør fra stue til soverom subber noe i gulvet på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
-Det er registrert sprekker i flisfuger i våtsone, og ved dør.
-Det er registrert svertesopp i flisfuger i våtsone.
-Det er observert sprekk i flis under toalett.
-Flislegging er generelt fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Fliser må skiftes.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble med krysslaser målt en helling på 15mm fra gulv v/ døråpning til topp hovedsluk.

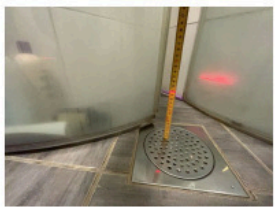
Årstall: 2006

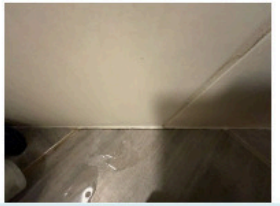
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert ett avvik på fall/helling på gulvet.
-Totalt fall fra gulv v/dørterskel til topp slukrist er 15mm. Dette er inkludert lokalt fall ved dusjsone.
-Det er registrert sprekker i mykfug i overgang vegg-gulv i dusjsonen.
-Det er registrert hulrom under flis imellom servant og dusj.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fuger bør skiftes ut.







ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

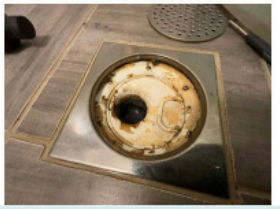
Badet er utstyrt med plastsluk.
Membran/tettesjikt er ikke observert, verken i sluk eller ved dørterskel, det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførte arbeider.

Tettesjikt/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og fremlagt brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter med overhengende speil m/belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Grindbakken 20, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

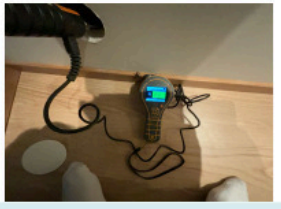
Det er etablert avtrekk, som er koblet på byggets felles-ventilasjon og tilluftspalte under dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i vegg på kontor/soverom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra Epoc og ble montert i 2017. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter, samt fellesavtrekk i skap.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er besiktiget i rørskap på kontor.

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

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har vinduer med luftespalter og ventiler i yttervegg. Leiligheten er koblet på byggets avtrekkskanal, med ventiler på kontor/sov, bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke registrert tilluft-løsning på kontor/soverom.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres en luftespalte i underkant av dørblad for å sikre tilstrekkelig med luftutskiftning.

Varmesentral

Leiligheten har varmekabler på baderomsgulv og øvrige rom varmes opp av panelovner.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg i bygget for varmt vann.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggare 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.

Sikringsskap med automatsikringer og automatmåler plassert i felles trapperom, utenfor leiligheten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannforløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Standarden krever at det må foreligge samsvarserklæringer på alle utførte arbeider etter 1999. Ved manglende samsvarserklæringer krever standarden ikke mindre enn TG2.
    Kursfortegnelsen stemmer ikke overens med antall kurser.
    På bakgrunn av leilighetens alder og manglende samsvarserklæring vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Grindbakken 20, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

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.

Brannvarsler: Ja
Slukkeapperat: Ja
Det ble installert brannvarslingssystem i borettslagets fellesarealer i 2014.

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

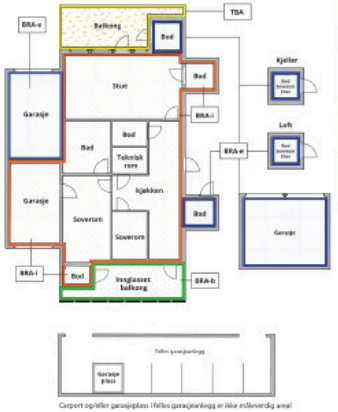
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 brannceller 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 20, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	72	7		79	11
SUM	**72**	**7**			**11**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Stue/kjøkken, Entré, Bad, Kontor	Balkongbod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Leiligheten disponerer 2 stk boder på 2,5 kvm merket 229 i felles bodkjeller. Det er også en bod på 2kvm på balkongen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger: Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest for boligen.
Det er registrert at dagens planløsning er endret fra de byggemeldte/godkjente tegningene.
-Det opprinnelige kottet ved éntre anvendes idag som kontor/soverom. Veggen og døren er flyttet, samt slagrettningen til døren.
-Døren som på byggemeldt tegning knytter éntre til stue/kjøkken er fjernet, og det er idag kun en åpning i vegg.

Øvrig planløsning samsvarer med dagens planløsning.

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: SH Bygg AS har i 2024 utført følgende i regi av borettslaget:
1. Fasadearbeider- etterisolering av alle veggfelter på balkonger med ny liggende kledning. Nye vinduer balkongdører og skyvedører. Montering av nye frisklufts ventiler.
2. Elektroarbeider- Elektrisk anlegg som er i veien for fasadearbeider demonteres i forkant og remonteres etter ferdigstillelse.
3. Malearbeider- Oppganger skal males. Dette er planlagt etter fasadearbeider, men før utskifting av leilighetsdører og hovedinngangsdør.
4. Ny spilekleding i inngangsparti
5. Leilighetsdører og hovedinngangsdører. Disse arbeider er planlagt etter at oppganger er malt.
6. Nytt låsesystem- Det blir et nytt låsesystem som monteres inn i de nye leilighetsdørene og hovedinngangsdørene, samt fellesdører som ikke skal skiftes. Mer spesifikk info om dette systemet blir senere informert om.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vær klar over at kontor/soverom ved éntre ikke tilfredsstiller dagens krav iht dagslys og rømning for rom for varig opphold. (TEK17.)

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	72	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Kamilla Svingen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Grindbakken 20

Hjemmelshaver
Jerpeskogen Borettslag

Grindbakken 20, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JERPESKOGEN BORETTSLAG	934613694			Svingen Kamilla, Harrison Matthew James

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd
50	162 900

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Jerpeskogen Borettslag, som ligger til på solsiden av Holmenkoll-åsen. Fra leilighetens balkong er det utsikt mot Oslofjorden og Bærumsmarka. Det er gangavstand til t-bane, samt bussholdeplass tilknyttet Majorstuen og Røa / Sentrum med det meste av sentrumsfasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Ref. Reguleringsplan S-2662
Vedtatt: 19.05.1983
Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger
- Friområde - park
- Fellesareal - avkjørsel, parkering, gangvei, lek

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	90814501			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	
2	28.02.2025	
3	28.02.2025	
4	28.02.2025	
5	28.02.2025	

Grindbakken 20, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dømpsperren 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Grindbakken 20, 0764 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2236
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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 leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EV8703

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

Svingen, Kamilla	9578-5993-4-3026735	2025-02-26 09:45:03
Harrison, Matthew	9578-5999-4-4645013	2025-02-27 17:42:54

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
26. feb. 2025

Oppdragsnummer
22-0020/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grindbakken 20, 0764 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Kamilla Svingen, Matthew James Harrison

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2024

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?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SH Bygg AS har i 2024 utført følgende i regi av borettslaget: 1. Fasadearbeider- etterisolering av alle veggfelter på balkonger med ny liggende kledning. Nye vinduer balkongdører og skyvedører. Montering av nye frisklufts ventiler. 2. Elektroarbeider- Elektrisk anlegg som er i veien for fasadearbeider demonteres i forkant og remonteres etter ferdigstillelse. 3. Malearbeider- Oppganger skal males. Dette er planlagt etter fasadearbeider, men før utskifting av leilighetsdører og hovedinngangsdør. 4. Ny spilekleding i inngangsparti 5. Leilighetsdører og hovedinngangsdører. Disse arbeider er planlagt etter at oppganger er malt. 6. Nytt låsesystem- Det blir et nytt låsesystem som monteres inn i de nye leilighetsdørene og hovedinngangsdørene, samt fellesdører som ikke skal skiftes. Mer spesifikk info om dette systemet blir senere informert om.

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

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

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

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

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Siste kjente radonmåling ble gjort i 2008. Usikker på hvor dokumentasjonen for dette er, og om det er gjort nyere målinger.

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?
Ja

Beskriv: Soveromsdør subber i gulvet, samt at nylig installert inngangsdør tar litt i dørkarmen.

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

Beskriv: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

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

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

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

Eventuell kommentar: Ikke sett noen skadedyr i vår eiertid.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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 og tilstandsrapport fra 2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Planlagt arbeid med rehabilitering er allerede gjennomført (i 2024).

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: Det er planlagt noe gjenstående arbeid i forbindelse med rehabiliteringen av fasade og oppgang. Men kun mindre utbedringer som maling o.l.

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: 22-0020/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Harrison, Matthew	**2025-02-27**	**Svingen, Kamilla**	**2025-02-26**

Identifikasjon

bankID Harrison, Matthew

Identifikasjon

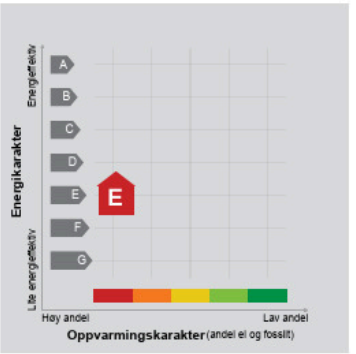
bankID Svingen, Kamilla

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grindbakken 20
Postnummer	0764
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2236
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80916779
Bruksenhetsnummer	U0201
Merkenummer	Energiattest-2025-84853
Dato	26.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 til 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grindbakken 20	80916779	U0201	0	0	50

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1983

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	10 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	173 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,28 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,47
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,13
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,63
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.5.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.022
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Philip Leer-Salvesen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 246 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	170,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 345 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	170,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 246 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 246 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 246 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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

8332481 514/229 26.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.02.2025.

Boligselskap:	514 Jerpeskogen Borettslag
Organisasjonsnr:	934.613.694
Andelseier:	Matthew James Harrison Kamilla Svingen
Leieobjektnr:	229
Adresse:	Grindbakken 20, 0764 OSLO
Andelsnummer:	50
Borettsinnskudd:	kr 162.900,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90814501.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- 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 1lån.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-83987173222	A	7.258.341,-	13 år 8 md.	12		Flyt	5,85%
* HANBA2-83987173230	A	9.529.160,-	13 år 9 md.	12		Flyt	5,85%
* HANBA3-83987241996	A	35.000.000,-	34 år 4 md.	12	01.06.2029	Flyt	5,55%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.396,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.841,-
Lån	1.125,-
Kapitalkost. lån 2 HANBA1	430,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.960,-	10.064,-	72.246,-	326.748,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HANBA1-83987173222	48.474,-	430,-		
* HANBA2-83987173230	59.376,-	525,-		
* HANBA3-83987241996	218.043,-	1.008,-	01.06.2029	237,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 326.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Line Hovland tlf.22 86 83 82 ev. pr. e-post: line.hovland@obos.no.

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 Grindbakken 24, 764 OSLO, e-post: lise@sias.net.

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.

Hilsen OBOS

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 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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 forretningsforer.[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 avgjør 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:
17. juni 2024 kl. 18:30, Grindbakken skole.

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. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité
11. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lise Schøyen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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

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. Årsrapport 2023.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%)

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.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år , 1 styremedlem for 2 år samt 2varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Lise Schøyen

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

- Ragnhild Helene Bøie

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

- Cecilie Ødegård Johnsen
- Christine K Tang

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat 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 10

Valg av valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen. Komitéens medlemmer sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem :

- Andreas Van Heesch
- Jarle A. Hoel
- Kamilla Knudsen

Sak 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.

Roller og kandidater

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

- Lise Schøyen

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

- Else Bay

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lise Schøyen	Grindbakken 24
Nestleder	Else Bay	Grindbakken 24
Styremedlem	Ragnhild Helene Bøie	Grindbakken 28
Styremedlem	Martine Schøyen Egge	Grindbakken 48
Styremedlem	André Runge	Grindbakken 34
Varamedlem	Cecilie Ødegård Johnsen	Grindbakken 18
Varamedlem	Christine K Tang	Grindbakken 30

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Lise Schøyen	Grindbakken 24
Varadelegert	
Else Bay	Grindbakken 24

Valgkomiteen

Vibeke Falch	Grindbakken 42
Jarle Alexander Hoel	Grindbakken 28
Kamilla Knudsen	Grindbakken 24
Andreas Emil Van Heesch	Grindbakken 38

Delegert til årsmøtet i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert Lise Schøyen	Grindbakken 24
Varadelegert Else Bay	Grindbakken 24

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

Generelle opplysninger om Jerpeskogen Borettslag
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

Gårds- og bruksnummer:
33 2236

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten ble kjøpt i 1984.

Borettslaget 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.

Jerpeskogen Borettslag har ingen ansatte.

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.

Styrets arbeid

Styret
Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann og det har vært høyt arbeidstempo gjennom hele året for å få behandlet alle saker.
Antall styremøter: 15
Antall møter i forbindelse med forberedelser til rehabilitering: 36
Saker via Vibbo: 157 saker
Omkring 50 e-post i måneden i tillegg til telefoner og SMS forespørsler.

Rehabilitering
Det ble vedtatt rehabilitering på generalforsmalingen i 2023. Dette har styret arbeidet med i året som har gått og kommet frem til en god avtale som ble fremlagt på Ekstraordinær GF i mars 2024 og godkjent. Dette arbeidet har tatt ekstremt mye av tid og ressurser av styrets kapasitet. Styret har valgt en løsning som krever mye mer koordinering av styret under rehabiliteringen for å spare om lag 5 mill. i stillaser. Styret vil oppdaterer beboere og koordinere fortløpende gjennom hele rehabiliteringsperioden.

Monstertrappen
Styret har jobbet i team med journalist i Akersposten for få fortgang i løsning for monstertrappen Dette presset over for kommunen har bidratt til at monstertrappen ble demontert i starten av desember. Fundamentene skal også fjernes og styret følger dette opp. Ny løsning/erstatning for trappen vil komme så fort kommen har funnet en god løsning. Styret kommer tilbake med informasjon så fort det er ny informasjon i saken.

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

Utskiftning av hoved ventiler på vann
I februar ble det utskiftning av hoved ventiler på vann grunnet skade ved utbedringsarbeid.

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

Generalforsamling
Det ble gjennomført generalforsamling 24. mai 2023 med rekordstort oppmøte. Det ble mange gode diskusjoner og vi takker for godt oppmøte.

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.

Vår og høstdugnad
Det var veldig bra oppmøte og vi fikk gjennomført alle oppgaver som var planlagt. Styret takker alle beboere for innsatsen.

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.

Julegrantenning
I god tradisjon ble det arrangert julegrantenning i Grindbakken. 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 julesokk og julebrus.

Lekeplasskontroll
Årlig kontroll av lekeplassen er utført 22.08.2023.

Forsikringssaker
Det har vært 2 forsikringssaker som har blitt behandlet av styret i løpet av året.

Benker
Benker er satt ut på våren og tatt inn på høsten slik at det hindrer parkering langs gangveiene.

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

Vektbegrensning i gjestegarasjen
Det ble startet et prosjekt for å få satt opp vektbegrensningen. Prosjektet er fortsatt i prosess.

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.

Air B&B
Styret har jobbet med ulovlig utleie via Air B&B.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader som følge av renteendring samt ladeinntekter på el-bil som ikke var budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes blant annet høyere drift- og vedlikeholdskostnader enn budsjettert.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I budsjettet for 2024 er det kun tatt høyde for ordinære driftskostnader som var kjent på det tidspunktet budsjettet ble utarbeidet. Rehabiliteringen som starter i 2024 vil komme som et avvik i neste års regnskap.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jerpeskogen Borettslag.

Lån
Jerpeskogen Borettslag har to lån i Handelsbanken.
Lånene er av annuitet med månedlige forfall. Lånene har en flytende nominell rentesats på 5,85 % per 01.04.2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret økte med 5,3 % fra 01.01.2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Jerpeskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jerpeskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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, 23. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

JERPESKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 934 613 694, KUNDENR. 514

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	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 012 899**	**5 793 721**	**6 012 899**	**5 411 740**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		324 670	1 134 260	919 400	799 392
Tilbakeføring av avskrivning	14	37 396	56 443	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	1	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-809 986	-943 043	-857 000	-776 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-116 813	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-4 564	-751	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	21	-31 862	-27 731	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-601 158**	**219 178**	**62 400**	**23 392**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 411 740**	**6 012 899**	**6 075 299**	**5 435 132**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 972 548	6 450 286
Kortsiktig gjeld	-560 808	-437 387
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 411 740**	**6 012 899**

JERPESKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 934 613 694, KUNDENR. 514

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		746 338	639 758	664 428	775 920
Innkrevde felleskostnader	2	7 873 448	7 254 332	7 633 572	7 639 472
Ladeinntekter EL-bil		211 315	94 120	0	230 000
Andre inntekter	3	4 225	152 297	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 835 326**	**8 140 506**	**8 298 000**	**8 645 392**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 345	-90 416	-105 000	-105 000
Styrehonorar	5	-349 965	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	14	-37 396	-56 443	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 375	-10 750	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-175 860	-168 775	-177 500	-190 000
Konsulenthonorar	7	-282 224	-96 686	-70 000	-70 000
Kontingenter		-28 000	-28 000	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-1 917 497	-883 357	-605 000	-1 095 000
Forsikringer		-921 660	-891 187	-885 000	-950 000
Kommunale avgifter	9	-1 630 839	-1 270 018	-1 395 000	-1 300 000
Kostnader sameie	21	27 263	0	0	0
Energi/fyring		-670 325	-933 265	-1 100 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-655 645	-579 712	-630 000	-667 000
Andre driftskostnader	10	-1 269 978	-1 179 039	-1 321 100	-1 353 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 972 845**	**-6 537 649**	**-6 676 600**	**-6 870 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**862 481**	**1 602 857**	**1 621 400**	**1 775 392**
Innbetalt andel fellesgjeld		116 813	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**979 294**	**1 602 857**	**1 621 400**	**1 775 392**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	243 350	51 466	0	0
Finanskostnader	12	-897 975	-520 063	-702 000	-976 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-654 625**	**-468 597**	**-702 000**	**-976 000**
ÅRSRESULTAT		**324 670**	**1 134 260**	**919 400**	**799 392**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		324 670	1 134 260		

JERPESKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 934 613 694, KUNDENR. 514

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 324 520	59 324 520
Tomt		1 333 228	1 333 228
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	366 237	334 376
Andre varige driftsmidler	14	41 129	78 525
Miljøbankkonto, øremerket		215 445	150 843
SUM ANLEGGSMIDLER		**61 280 559**	**61 221 491**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		164 443	185 422
Andre kortsiktige fordringer	15	8 910	8 904
Driftskonto OBOS-banken		456 140	798 680
Driftskonto OBOS-banken II		16 532	19 782
Sparekonto OBOS-banken		5 324 333	5 435 364
Sparekonto OBOS-banken II		2 192	2 135
SUM OMLØPSMIDLER		**5 972 548**	**6 450 286**
SUM EIENDELER		**67 253 107**	**67 671 778**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 140 * 100		14 000	14 000
Annen egenkapital	16	21 342 006	21 017 336
SUM EGENKAPITAL		**21 356 006**	**21 031 336**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 694 964	18 621 763
Borettsinnskudd	18	27 431 200	27 431 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	210 130	150 092
SUM LANGSIKTIG GJELD		**45 336 294**	**46 203 055**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		555 378	433 213
Påløpte renter		5 430	4 174
SUM KORTSIKTIG GJELD		**560 808**	**437 387**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 253 107**	**67 671 778**
Pantstillelse	20	53 096 200	53 096 200
Garantiansvar	21	586 907	666 052

Oslo, 16.04.2024
Styret i Jerpeskogen Borettslag

Lise Schøyen	Else Bay	Ragnhild Helene Bøie
André Runge	Martine Schøyen Egge	

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	5 401 200
Lån	2 176 272
Kapitalkostnader IN lån II	729 476
Eiendomsskatt	233 320
Parkeringsleie	111 512
Lokaler	10 928
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	16 862
Overført til kapitalkostnader	-746 338
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 933 232**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-59 784
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 873 448**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Portåpner	3 733
VIPPS	491
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 225**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 345**

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 2022/2023, og er på kr 349 965.
I tillegg har styret fått dekket bevertning styremøte for kr 2 669, 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	-41 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 261
Fjerby AS	-12 500
Novaform AS	-213 644
Forcit Consulting AS	-4 444
Studio H6 AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-282 224**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-85 806
Drift/vedlikehold VVS	-489 716
Drift/vedlikehold elektro	-892 549
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 536
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 591
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-241 317
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-18 983
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 917 497**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-235 421
Vann- og avløpsavgift	-980 655
Renovasjonsavgift	-414 762
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 630 839**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 320
Container	-93 949
Driftsmateriell	-56 744
Lyspærer og sikringer	-15 684
Vaktmestertjenester	-658 128
Vakthold	-11 667
Renhold ved firmaer	-270 960
Andre fremmede tjenester	-108 370
Trykksaker	-5 315
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 669
Andre kontorkostnader	-22 201
Porto	-60
Gaver	-3 845
Bank- og kortgebyr	-2 939
Velferdskostnader	-16 127
Tap v/avgang anleggsmidler	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 269 978**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 121
Renter av sparekonto i OBOS-banken	143 590
Kundeutbytte fra Gjensidige	91 040
Andre renteinntekter	4 599
SUM FINANSINNTEKTER	**243 350**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-391 345
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-506 630
SUM FINANSKOSTNADER	**-897 975**

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
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2019	38 900	
Avskrevet tidligere	-31 120	
Avskrevet i år	-7 779	
		1
Videokameraer		
Tilgang 2015	200 000	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-199 999	
		0
Hagemøbler		
Tilgang 2021	84 182	
Avskrevet tidligere	-33 673	
Avskrevet i år	-16 836	
		33 673
Hagemøbler		
Tilgang 2019	63 902	
Avskrevet tidligere	-43 666	
Avskrevet i år	-12 780	
		7 455
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**41 129**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-37 396**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	5 660
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 250
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 910**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	20 831 881
Egenkapital fra IN tidligere	642 649
Egenkapital fra IN 2023	116 813
Reduksjon EK fra IN	-249 337
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**21 342 006**

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: 17
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,84 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2017	-13 238 808	
Nedbetalt tidligere	2 739 789	
Nedbetalt i år	454 993	
		-10 044 026
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2010	-12 150 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 384 607	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	354 993	
Nedbetalt tidligere, IN	642 649	
Nedbetalt i år, IN	116 813	
		-7 650 938
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 694 964**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-31 416 100
Korrigert innskudd	4 179 880
Økt 1995	-194 980
SUM BORETTSINNSKUDD	**-27 431 200**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-210 130
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-210 130**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 431 200
Pantelån	17 694 964
Beregnede IN-forpliktelser	510 125
TOTALT	**45 636 289**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	59 324 520
Tomt	1 333 228
TOTALT	**60 657 748**

NOTE: 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 12,8 % 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 586 907.
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.

Annen informasjon om borettslaget

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 på **telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Diverse rehabilitering	Installert infrastruktur til el-bil.
2016 - 2016	Diverse rehabilitering	Installering av varmekablestyring Sluttføring av endevegger Ombygging og modernisering av søpleskur Maling av fasade/søpleskur på dugnad
2015 - 2015	Diverse rehabilitering	Rehabilitering endevegger Garantiarbeid på betongrehabilitering Rehabilitering/ombygging av søppelskur Maling av fasade
2014 - 2014	Diverse rehabilitering	Installert brannvarslingssystem i borettslagets fellesarealer Fullført betongrehabilitering Opprydding av utearealer Malt alle fasader Nye utvendige trapper i hele borettslaget Utvendige varmekabler i gangvei til kjellerinngang Rehabilitert trappene ned i garasjeanlegg mellom blokkene Rehabilitering av dekke i deler av garasjeanlegg
2013 - 2013	Balkongrehabilitering	Rehabilitert betong på balkong og terrasser, samt garasjer. Opprydning av utearealer.
2012 - 2012	Diverse rehabilitering	Montert ny garasjeport med trådløs sender tiln alle leiligheter Etablert ny lekeplass Opprydding av utearealer Generelt vedlikehold innvendig og utvendig Utbedring av snuplass v/ blokk 7
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Rehabilitert utelysanlegg Vedlikehold av samtlige inngangspartier og inngangsdører Vedlikehold av uteområder, trebeskjæring Utplassering av brannslukkeutstyr i kjeller og garasje
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	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. Skiftet kledning og etterisolert endegavlvegg i øverste etg i nr 28 og nr 46.
2009 - 2009	Diverse rehabilitering	Nymontering av røykvarslere og håndslukkeapparat i samtlige boenheter. Rehabilitering av fasade mot gangsti. Kontroll og vedlikehold av borettslagets elektriske anlegg. Skiftet sikringsskap i berederrom. Ryddet uteområder mot Grindbakken. Bekledning og maling av berederrom og vaktmesterrom. Vedlikehold av søppelskur. Vedlikehold av vinduer og dør i frisørsalongen. Kontrollert og skiftet defekte stoppekraner i leilighetene. Montert takstiger i oppganger. Opprydning i fellesområder. Maling og vedlikehold av gjerder og trappeganger til garasjer. Ettermontering av el.uttak på gavlvegger og i kjellerganger. Beiset panel i garasjene (mot Grindbakken). Beiset gjerdene langs gangveien. Rengjort og rehabilitert vifter i ventilasjon.
2008 - 2008	Div. rehabilitering	Rehabilitert garasjeanlegg i blokk 4. Diverse trefelling rundt blokkene, samt i skogen over grillplass. Skiftet alle vannfiltrene. Malt østlig gavlvegg i blokk 6. Vedlikeholdt kjellerdørene. Pusset opp vaktmesterrom. Rassikret fjell i sving. Montert lys i søppelskurene. Gjennomført radonmåling.
1985 - 2007	Rehabilitering	1985 Montert elektrisk drevet port til garasjeanlegget. Montert motorvarmere til garasjeanlegget. Montert 140 ekstra kjellerboder i kjeller, utespring og sandkasser. 1986

		Yttervegger beiset. 1987 Sykkelstativ, bankestativ og svingbom montert. 1988 Ny, større pumpe montert til varmtvannsanlegget. 1989 Montret utelys og diverse gelendre, samt trapp til blokk 7. 1992 Røkvarsler og pulverapparater montert i hver leilighet. Nye pumper til taklukene. 1993 Rehabilitering/belegging av garasjedekket. Rehabilitering av garasjetrapper. 1994 Montert porttelefoner. 1995 Tjenesteleilighet omgjort til andelsleilighet og solgt. Betongrehabilitering på nordsiden. 1996 Betongrehabilitering på sørsiden. 1997 Felt ca. 60 syke trær ovenfor blokk 7 (nr. 18-24). Revegetering av det nå åpne felt til bebyggelsen ovenfor påbegynt med planting av 3 større og ca. 50 små furutrær. 1998/99 Beising treverk terrasser og verandaer. Utskifting hovedstoppekrander for oppgangene og i alle leiligheter. Nytt lysoppleggi trappeoppgangene og inngangsdører. Kontroll rehabiliteringsarbeider og

		gulv i gjestegarasje. Utskifting av brannslokkingsapparater (5-årig). Fastprisavtale for elektrisk energi (gjelder fellesanleggene). 2001 Bortsprengning av fjell i sving. Ny bom. Nye dreneringslister og asfaltering i garasje. 2002 Oppgradering av elektrisk anlegg. Rehabilitering av søppelskur, samt beising og oppsetting av tak mellom skurene. 2003 Skiftet varmtvannsberedere. 2004 Varmekabler og asfaltering i oppkjørsel og gangveier. Nye gjerder. Ny varmepumpe. 2005 Felling av ca 30 trær ovenfor blokk 7. 2006 Skiftet dører på søppelrom. Skiftet råtne terrasse bord. Opprydding av felte trær. Byttet branndør på gjestegarasje Montert lys i trappenedgangene til garasjene. 2007 Skiftet ut ødelagt bom. Satt inn ny garasjeport. Felt en mengde trær. Gjennomført diverse forbedringer på varmtvannsberedere. Viser forøvrig til årsberetningen under kapitelet om styrets arbeid for ytterligere informasjon om aktiviteter i borettslaget.

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 forretningsforer.[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 avgjør 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.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.06.24
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 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 Børe

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

Transaksjon 09222115557520219487 Signert LH2, LS, DHG

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.

Jerpeskogen Borettslag

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling i Jerpeskogen Borettslag avholdes tirsdag 19. mars 2023 kl. 18.00 på Grindbakken skole.

Styret håper du leser gjennom informasjonen og viser din interesse ved å delta på møtet.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   A) **Valg av møteleder**
   B) **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   C) **Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**
   D) **Godkjenning av møteinnkallingen**

2. **FORSLAG**

   A) **Adgang for andelseiere til å sette inn ekstra vindu i leiligheter i 3. etasje**
   B) **Innebygde boder på østsiden**
   C) **Rehabilitering av langvegger**

Oslo 06.03.2023
I styret for Jerpeskogen Borettslag

Lise Schøyen Else Bay Ragnhild Helene Bøie Martine Schøyen Egge André Runge

Hvem kan stemme på den ekstraordinære generalforsamlingen?

- 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 på den ekstraordinære generalforsamlingen og til å uttale seg.
- Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Forslag A – Adgang for andelseiere til å sette inn ekstra vindu i leiligheter i 3. etasje
Forslag fremmet av: Styret

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.**

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.**

Forslag B - Innebygde boder på østsiden
Forslag fremmet av: Styret

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.**

Forslag C - Rehabilitering av langvegger

Forslag fremmet av: Styret

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.

Vedlagt ligger «Evaluering av tilbud» som er et resultat av anbudsprosessen.

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

Se vedlegg for husleieøkning, objektnummer er det samme som leilighetsnummer og er det samme du har på parkeringsplassen.

Forslag til vedtak:

Styret stiller seg positive til evalueringen fra novaform og støtter forslaget om å gå videre med SH-Bygg AS.



novaform

Evaluering av tilbud

Jerpeskogen Brl



2024-02-21

Forfattet av: Jon Ramse

novaform

Oppdragsgiver	Forfatter
Jerpeskogen Brl v/styret	Jon Veum Ramse

Innhold

1. Bakgrunn ... 3
2. Leverandører som ble invitert til å inngi tilbud ... 3
3. Sammendrag av innkommende tilbud ... 3
4. Detaljert gjennomgang av tilbud ... 4
5 Konklusjon ... 4
6 Avsluttende bemerkninger ... 4
Enova søknad: ... 4
Boder, ekstra vinduer, inn glasset balkong mm ... 5
Opsjoner ... 5

Dokumenteier: Juridisk leder
Revisjon: 0

novaform

1. Bakgrunn

Novaform AS er engasjert av oppdragsgiver for å gjennomføre anskaffelsesprosess for å inngå kontrakt med en totalentreprenør for planlegging, prosjektering og utførelse av rehabilitering av fasader på langvegger, utskifting av vinduer, bytte av leilighetsdører, bytte av dører til oppganger, maling av oppganger ink rekkverk, nytt låssystem, nytt digitalt låssystem og nytt rekkverk på balkonger.
Forespørsel er bygget opp slik at mange postene er opsjoner slik at man kan velge hva man til slutt ønsker å utbedre.

2. Leverandører som ble invitert til å inngi tilbud

Følgende leverandører ble invitert til å inngi tilbud:

Nr.	Entreprenør	Status
1.	MPFC AS	Levert
2.	Christiania Fasade AS	Ikke levert
3.	SH Bygg AS	Levert
4.	Palmgren AS	Levert
5.	VD Montasje AS	Ikke levert
6.	DVS AS	Levert

3. Sammendrag av innkommende tilbud

Ved gjennomgang av tilbudene som ble levert, viser de stor differanse i pris.

4. MPFC AS tilbud: ca 36,5 MNOK eks mva.
5. DVS AS tilbud: ca 35,0 MNOK eks mva.
6. SH bygg AS tilbud: ca 25,3 MNOK eks mva.
7. Palmgren AS tilbud: ca 23,0 MNOK eks mva.

Ut ifra kvalitet på leverte tilbud og pris, konkluderte vi med å gå videre med SH bygg og Palmgren for en mer detaljert gjennomgang.

novaform

4. Detaljert gjennomgang av tilbud

I dette avsnittet har vi gjennomgått tilbudene i detalj. Alle forbehold er kartlagt, vurdert og evt prissatt der det var aktuelt. Vi har avholdt avklaringsmøte med begge selskap. Alle disse prosessene har medført en del justering av priser i poster. Begge entreprenører har kommet med justert oppsett etter innsending av opprinnelig tilbud.

Når man tar med opsjoner i tillegg til netto tilbudssum, så vil SH bygg AS komme gunstigst ut, og vil således være den foretrekkende leverandøren. Her ligger Palmgren ca 6% over SH bygg. I kroner utgjør dette 1 366 806,- eks mva.

Ser man bort i fra opsjonene vil Palmgren i utgangspunktet havnet gunstigere ut, men i dette prosjektet er vi ganske sikre på at mange av opsjonene vil komme til utførelse. Slik at det er naturlig å vektlegge totalsum med opsjoner.

5 Konklusjon

Begge entreprenører kan vise til god økonomisk stabilitet og har utført sammenlignbare prosjekter.
Når det gjelder kvalitet på leverte tilbud, fremstår begge firma som ryddige leverandører. Tilbudene og dialogen underveis har fremstått som god. De har være raske, konkrete og nøyaktige i tilbakemeldingene som vi har etterspurt. I avholdte avklaringsmøter og telefonsamtaler svarer begge firma godt for seg.
Hos Palmgren AS lå det mange «skjulte poster» som ble fanget opp i kontrollen og priset inn i total oversikten vår. Dette var i liten grad tilfelle hos SH bygg AS.
Det er vanskelig å skille de to, men det føles at SH bygg AS har strukket seg litt lenger for å imøtekomme prosjektet, samt at tilbudet til Palmgren AS kan gi litt inntrykk om et ønske om å hente ut noen flere tillegg igjennom byggesaken.

Vår oppfattelse er at styret ønsker å utløse så mange opsjoner som er mulig innenfor rammen i prosjektet. Av den grunn mener vi tilbudet til SH Bygg AS er det mest fordelaktige. Vi anbefaler derfor styret og inngå kontrakt med SH bygg AS.

6 Avsluttende bemerkninger

Enova søknad:

Parallelt med kontrakten med entreprenør jobbes det med å søke Enova om støtte til Energi reduserende tiltak i borettslag.
Kravet for å få søknaden vurdert er min 20% energi besparelse. Det er kun nye tiltak som vil bli medregnet i denne søknaden. Dvs. at ting som er utført tidligere, vil ikke gi grunnlag for å medregnes nå, verken i reduksjon av tilført energi eller den tidligere investeringskostnaden.
Hvis man oppnår kravet til Enova kan man igjennom tildeling få dekket opptil 30% av investeringskostnaden for de elementer som fører til energireduksjon.

Det er utført tetthetsmålinger av 3 leiligheter. Når bygningsfysikker beregner resultatene fra målingene, og nye yttervegger viser tallene en teoretisk reduksjon av tilført energi på ca 12-15%. Vi er mao. en del bak kravet på 20%.

Dokumenteier: Juridisk leder
Revisjon: 0

novaform

Neste skritt er å se på muligheten for å montere inn luft til vann varmepumper på varmtvannsystemet for å hente de siste prosentene. Vi jobber med leverandører på dette nå.

Det meste rundt denne søknaden har mye usikkerhet med seg. Pt. er det usikkert om man klarer 20% kravet.
Vi er usikre på investeringskostnad på varmepumper hvis det viser seg å få oss over kravet.
Og selv om vi klarer kravet er det heller ingen garanti for at vi blir tildelt støtte.

Vi har ikke gjort avsetninger for mulig investeringskostnad, og ei heller ikke bokført mulig støtte. Styret må evt. vurdere hvilke avsetninger man ønsker gjøre ifm. denne søknaden.

Boder, ekstra vinduer, inn glasset balkong mm

Det er ikke gjort egene øremerkete avsetninger til forhold som omhandler dette. Normalt vil det være midler i uforutsett posten for å dekke noe, men pt. er omfanget av evt. arbeider lite kjent.

Opsjoner

I vedlagt oversikt under ser dere posten med sum. Post 1-7 er poster som «må» utføres.
Vi har tatt med litt tekst på post 7, da posten/prisbildet har endret seg en del fra innsend tilbud.
Som vi skriver under anbefaler vi at dette utføres på regning.

Post 8-15 er opsjonspostene som styret må avklare om kommer til utførelse. Det er noen av postene som dere trenger litt tilleggsinfo for å kunne beslutte på. (oppgitte priser er fra SH bygg AS)

Post 3 – Yttervegger
En av underpostene er malebehandling av panel. SH bygg har priset denne posten til 334 280,- eks mva per strøk for alle leiligheter. Styret må avklare om denne posten skal utløses. Alternativt kan beboere male panel selv.

Post 7 Elektro arbeider på balkonger:
Det var stor avstand i pris mellom firmaene. (SH bygg 0,63 MNOK vs Palmgren på 1,9 MNOK)
Begge sier i avklaringsmøter at de mener totalsummen blir rimeligere ved å utføre dette på regning. SH bygg sier samtidig at de tror omfanget vil øke en del, da det er en del ekstra punkter enn det som er medtatt i forespørsel. Spesielt inne på boder.
Vi har med bakgrunn i dette valgt å økte avsatt sum for SH bygg til 1.1 MNOK og redusert Palmgren sin til 1,5MNOK Grunnen til forskjellen er at de respektive EL entreprenørene har vurdert denne jobben så forskjellig i utgangspunktet, så det er stor grunn til å tro at Palmgren sin leverandør vil medføre en høyere totalt kost også hvis dette utføres på regning. Timeprisen er også 12% høyere en SH bygg sin leverandør.
Det er fortsatt noe usikkerhet for sluttsummen, og avsatt ramme kan overskrides. Det er i rammen ikke avsatt midler i leiligheter der man må oppgradere jording, sikringer, eller annet vi finner skjult i veggene.
Vi ser at å utføre dette på regning er den beste løsningen for prosjektet, og anbefaler styret å gå for dette.

Post 8 Nye inngangsdører til leilighetene:
Det er priset laminatdører. Prisen er ink forskjellig farge på inn/ut side.
Pris ca 1,2 MNOK eks mva.

Post 9 Nye ytterdører i oppgangene:
Pris ca 0,7 MNOK I eks mva.

Post 10 Maling av trappeoppganger:
Pris ca 0,85 MNOK eks mva.

novaform

Post 11 Maling av rekkverk i trapper i oppganger:
Pris ca 0,28 MNOK eks mva.

Post 12 Lamper i oppganger:
Pris ca 0,63 MNOK eks mva.
Her er det medtatt de/re montering av lamper. Det ligger også inne ca 360.000,- for nye lamper. Hvis styret ønsker å anskaffe lamper selv, kan denne summen trekkes ut.
Her ligger det også inne akustisk detektor for styring av lamper. Dette kan også trekkes ut hvis ønskelig.

Post 13 Nytt låssystem:
Avsatt 0,45 MNOK eks mva. Omhandler bytte av sylinder på 200 dører og 300 nye nøkler.
SH bygg foreslår at dette utføres på regning, for best mulig løsning for borettslaget. Vi støtter dette forslaget.
Må også sees i sammenheng med post under.

Post 14 Digital lås:
Avsatt 1,0 MNOK eks mva.
SH bygg foreslår at dette utføres på regning, for best mulig løsning for borettslaget. Vi støtter dette forslaget, da vi står mye friere i valg og kan kontakte flere leverandører for å finne den beste løsningen.
Må også sees i sammenheng med post over.

Post 15 Akustisk vegg/himling inngangsparti:
Pris ca 0,95 MNOK eks mva.
Eikespiler med sort filt bak som vil gi bedre akustikk i inngangspartiet.

Dokumenteier: Juridisk leder
Revisjon: 0

novaform

Tilbud sammenstilling				
Nr	Post	SH Bygg AS	Palmgren AS	Kommentar
01	Post 01 - Rigg og drift	683 200	629 636	
02	Post 02 - Riving	1 827 943	263 403	Palmgren har medtatt riving i kap 3
03	Post 03 - Oppbygging yttervegger	3 070 516	5 379 017	Styret må beslutte om entreprenør skal male panel
04	Post 04 - Boder	380 030	125 430	
05	Post 05 - Vinduer, balkongdør, skyvedør	9 199 755	7 990 086	
06	Post 06 - Ventiler	256 200	332 220	
07	Post 07 - EL på balkonger	1 100 000	1 500 000	Begge entreprenører har anbefalt å utføre dette på regning. Det var stor prisdifferanse i priset pris. Og en entreprenør mener at omfang er større enn angitt i tilbudsunderlag. Mye er skjult på boder mm.Vi har justert prisene noe mot hverandre for å ta høyde for økt omfang, men også justert ned den dyreste prisen for å kompensere for at entreprenør mener det blir rimeligere.
08	Post 08 - Nye inngangsdører	1 199 380	1 211 644	Pris er inkludert opsjon på 2 delt farge på inn/utside. Laminat dører
09	Post 09 - Nye ytterdører	721 371	700 248	
10	Post 10 - Maling av trappeganger	832 000	1 606 349	
11	Post 11 - Maling av rekkverk i trapper	286 400	309 658	
12	Post 12 - Lamper/styring i trappeganger	631 344	938 538	
13	Post 13 - Nytt låssystem	450 000	450 000	Priset av Palmgren, SH - foreslår å utføre på regning + påslag for å finne beste løsning. Samme sum lagt til grunn på begge
14	Post 14 - Digital lås	1 000 000	1 000 000	Priset av Palmgren, SH - foreslår å utføre på regning + påslag for å finne beste løsning. Samme sum lagt til grunn på begge
15	Post 15 - Akustisk vegger inngangsparti	964 619	1 533 333	
	SUM	**22 602 757**	**23 969 563**	
	Avsetning uforutsett	3 717 243	3 922 264	
	Div innkjøp av tjenester, ARK, SØK, RIBfy, tetthetsmåling, Enova søk, Drone foto mm	500 000	500 000	Det er usikkerhet på størrelse på byggesaksgebyr
	PL/BL	1 600 000	1 600 000	
	MVA	6 580 000	6 972 957	
	Sum totalt	**35 000 000**	**36 964 783**	

ObjektNr	Andels-/seksjonsnr	Felleskostnader	Økning 37 %	Lån	Kapitalkost. lån 2	Dagens totale felles-kostnader	Nye totale felles-kostnader
101	140	3161	1170	1274	478	4913	6083
102	1	2804	1037	1125	424	4353	5390
103	2	2804	1037	1125	424	4353	5390
104	3	2804	1037	1125	424	4353	5390
105	4	2804	1037	1125	424	4353	5390
106	5	2804	1037	1125	424	4353	5390
107	6	2804	1037	1125	0	3929	4966
108	7	3161	1170	1274	478	4913	6083
109	8	3161	1170	1274	478	4913	6083
110	9	2804	1037	1125	424	4353	5390
111	10	2804	1037	1125	424	4353	5390
112	11	2804	1037	1125	0	3929	4966
113	12	2804	1037	1125	424	4353	5390
114	13	2804	1037	1125	424	4353	5390
115	14	2804	1037	1125	424	4353	5390
116	15	3161	1170	1274	478	4913	6083
117	16	3161	1170	1274	478	4913	6083
118	17	2804	1037	1125	424	4353	5390
119	18	2804	1037	1125	424	4353	5390
120	19	2804	1037	1125	424	4353	5390
121	20	2804	1037	1125	424	4353	5390
122	21	2804	1037	1125	424	4353	5390
125	22	3161	1170	1274	478	4913	6083
126	23	2804	1037	1125	424	4353	5390
127	24	2804	1037	1125	424	4353	5390
128	25	2804	1037	1125	424	4353	5390
129	26	2804	1037	1125	424	4353	5390
130	27	2804	1037	1125	424	4353	5390
131	28	2804	1037	1125	424	4353	5390
132	29	3592	1329	1452	543	5587	6916
201	30	3161	1170	1274	478	4913	6083
202	31	2804	1037	1125	424	4353	5390
203	32	2804	1037	1125	424	4353	5390
204	33	2804	1037	1125	424	4353	5390
205	34	2804	1037	1125	424	4353	5390
206	35	2804	1037	1125	424	4353	5390
207	36	2804	1037	1125	424	4353	5390
208	37	3161	1170	1274	478	4913	6083
209	38	3161	1170	1274	478	4913	6083
210	39	2804	1037	1125	424	4353	5390
211	40	2804	1037	1125	424	4353	5390
212	41	2804	1037	1125	424	4353	5390
213	42	2804	1037	1125	424	4353	5390
214	43	2804	1037	1125	424	4353	5390
215	44	2804	1037	1125	424	4353	5390
216	45	3161	1170	1274	478	4913	6083
225	46	3161	1170	1274	478	4913	6083
226	47	2804	1037	1125	424	4353	5390
227	48	2804	1037	1125	424	4353	5390
228	49	2804	1037	1125	424	4353	5390
229	50	2804	1037	1125	424	4353	5390
230	51	2804	1037	1125	424	4353	5390
231	52	2804	1037	1125	424	4353	5390
232	53	3161	1170	1273	477	4911	6081
1001	54	3592	1329	1452	0	5044	6373
1002	55	3222	1192	1300	487	5009	6201
1003	56	3222	1192	1300	487	5009	6201
1004	57	3592	1329	1452	543	5587	6916
1005	58	3222	1192	1300	487	5009	6201
1006	59	3592	1329	1452	543	5587	6916
1007	60	3222	1192	1300	487	5009	6201
1008	61	3592	1329	1452	543	5587	6916
1009	62	3592	1329	1452	543	5587	6916
1010	63	3222	1192	1300	487	5009	6201
1011	64	3222	1192	1300	487	5009	6201
1012	65	3592	1329	1452	543	5587	6916
1013	66	3222	1192	1300	487	5009	6201

1014	67	3592	1329	1452	543	5587	6916
1015	68	3222	1192	1300	487	5009	6201
1016	69	3592	1329	1452	543	5587	6916
1017	70	3592	1329	1452	543	5587	6916
1018	71	3222	1192	1300	487	5009	6201
1019	72	3222	1192	1300	487	5009	6201
1020	73	3592	1329	1452	543	5587	6916
1021	74	3222	1192	1300	487	5009	6201
1022	75	3592	1329	1452	543	5587	6916
1023	76	3222	1192	1300	487	5009	6201
1024	77	3592	1329	1452	0	5044	6373
1025	78	3592	1329	1452	543	5587	6916
1026	79	3222	1192	1300	487	5009	6201
1027	80	3222	1192	1300	487	5009	6201
1028	81	3592	1329	1452	543	5587	6916
1029	82	3222	1192	1300	487	5009	6201
1030	83	3592	1329	1452	543	5587	6916
1031	84	3222	1192	1300	487	5009	6201
1032	85	3592	1329	1452	543	5587	6916
2001	86	3537	1309	1428	534	5499	6808
2002	87	3537	1309	1428	0	4965	6274
2003	88	3537	1309	1428	534	5499	6808
2004	89	3537	1309	1428	0	4965	6274
2005	90	3537	1309	1428	534	5499	6808
2006	91	3537	1309	1428	534	5499	6808
2007	92	3537	1309	1428	534	5499	6808
2008	93	3537	1309	1428	534	5499	6808
2009	94	3537	1309	1428	0	4965	6274
2010	95	3537	1309	1428	534	5499	6808
2011	96	3537	1309	1428	534	5499	6808
2012	97	3537	1309	1428	0	4965	6274
2013	98	3537	1309	1428	534	5499	6808
2014	99	3537	1309	1428	534	5499	6808
2015	100	3537	1309	1428	534	5499	6808
2016	101	3537	1309	1428	534	5499	6808
2017	102	3537	1309	1428	534	5499	6808
2018	103	3537	1309	1428	534	5499	6808
2019	104	3537	1309	1428	534	5499	6808
2020	105	3537	1309	1428	534	5499	6808
2021	106	3537	1309	1428	534	5499	6808
2022	107	3537	1309	1428	534	5499	6808
2023	108	3592	1329	1452	543	5587	6916
2024	109	3592	1329	1452	543	5587	6916
2025	110	3537	1309	1428	534	5499	6808
2026	111	3537	1309	1428	534	5499	6808
2027	112	3537	1309	1428	534	5499	6808
2028	113	3537	1309	1428	534	5499	6808
2029	114	3537	1309	1428	534	5499	6808
2030	115	3537	1309	1428	534	5499	6808
2031	116	3537	1309	1428	534	5499	6808
2032	117	3537	1309	1428	534	5499	6808
3003	118	3211	1188	1293	0	4504	5692
3004	119	3211	1188	1293	485	4989	6177
3005	120	3211	1188	1293	485	4989	6177
3006	121	3211	1188	1293	485	4989	6177
3007	122	3211	1188	1293	485	4989	6177
3008	123	3211	1188	1293	485	4989	6177
3009	124	3211	1188	1293	485	4989	6177
3010	125	3211	1188	1293	485	4989	6177
3011	126	3211	1188	1293	485	4989	6177
3012	127	3211	1188	1293	485	4989	6177
3013	128	3211	1188	1293	485	4989	6177
3014	129	3211	1188	1293	485	4989	6177
3015	130	3211	1188	1293	485	4989	6177
3016	131	3211	1188	1293	485	4989	6177
3017	132	3211	1188	1293	485	4989	6177
3018	133	3211	1188	1293	485	4989	6177
3019	134	3211	1188	1293	485	4989	6177
3020	135	3211	1188	1293	485	4989	6177
3021	136	3211	1188	1293	485	4989	6177
3022	137	3211	1188	1293	485	4989	6177
3023	138	3537	1309	1428	534	5499	6808
3024	139	3537	1309	1428	534	5499	6808
		450100	166537				0,37
		616637					

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Jerpeskogen Borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

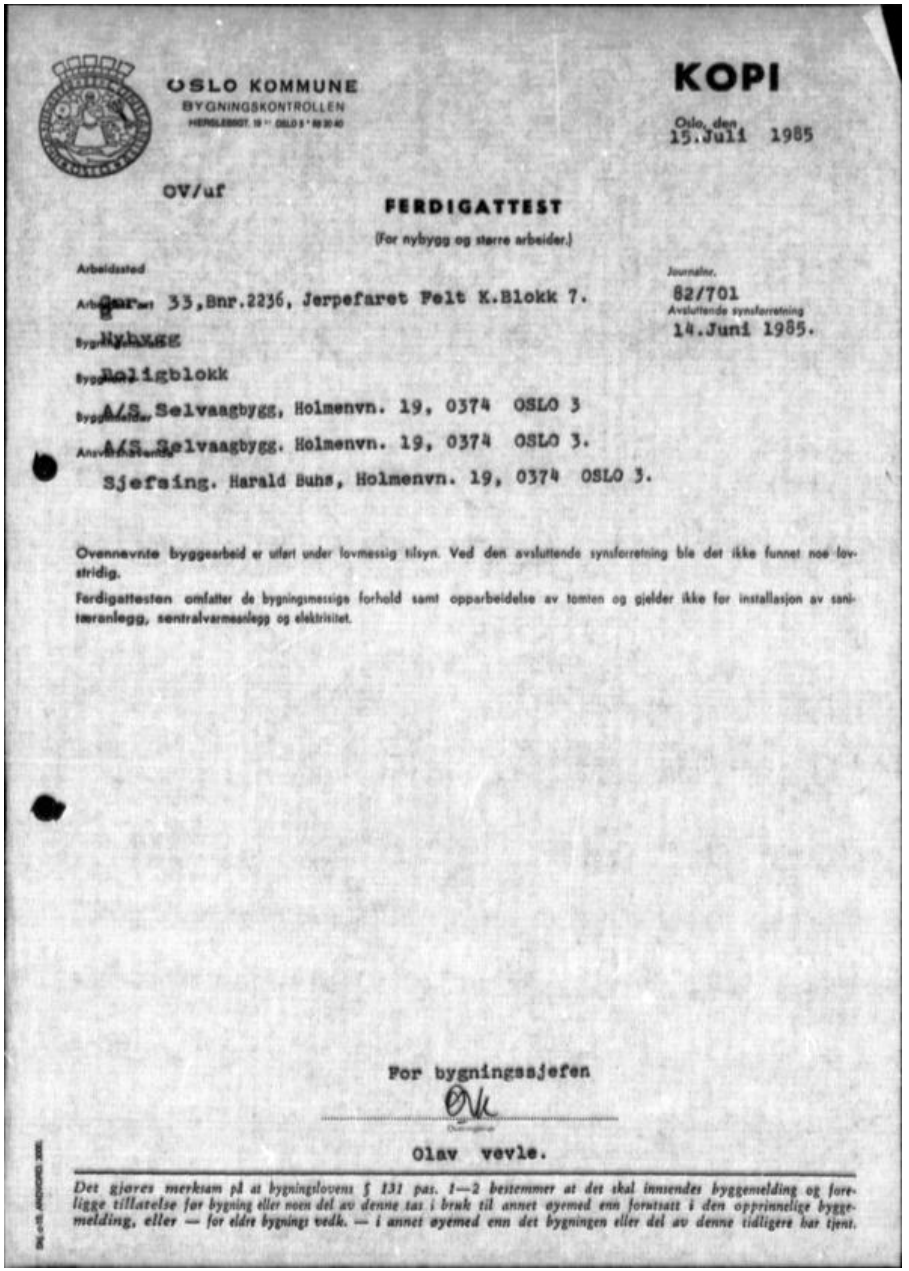
Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Jerpeskogen Borettslag

....

Eiers signatur **(Dato)**



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBROT. 19 — OSLO 3 — 46 30 40

KOPI

Oslo, den
15.Juli 1985

OV/uf

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 33, Bnr. 2236, Jerpefaret Felt K. Blokk 7.

Journalnr.
82/701
Avsluttende synsforretning
14.Juni 1985.

Nybygg

Boligblokk

A/S Selvaagbygg, Holmenvn. 19, 0374 OSLO 3

A/S Selvaagbygg. Holmenvn. 19, 0374 OSLO 3.

Sjefsing. Harald Buhs, Holmenvn. 19, 0374 OSLO 3.

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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): 200904876-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Håkon Garnes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRINDBAKKEN 18 - 24	Eiendom:	33/2236/0/0
Tiltakshaver:	Jerpeskogen Borettslag	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 18 - 24

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
GRINDBAKKEN 20

Dato: 25.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506286
8332474

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2236

Vi viser til bestilling av 20250225 for GRINDBAKKEN 20.

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

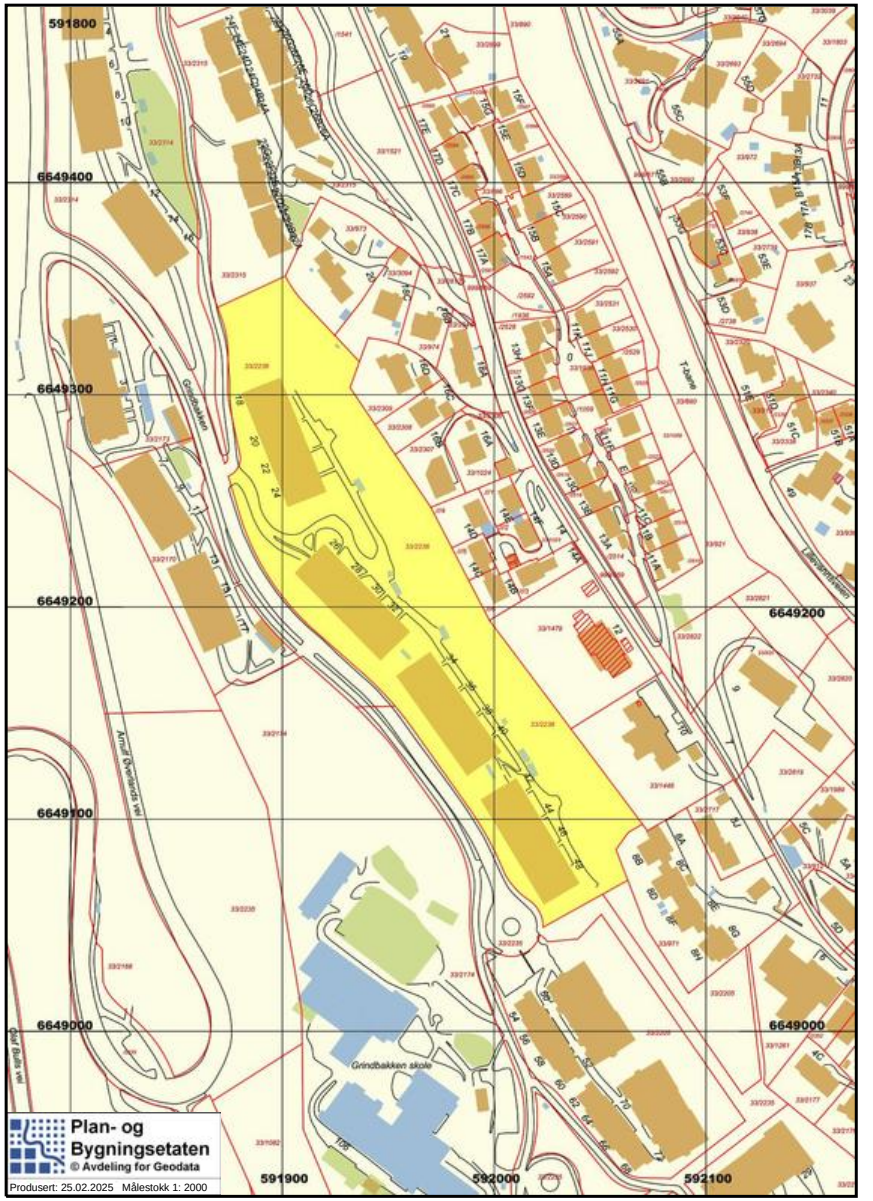
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

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

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

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

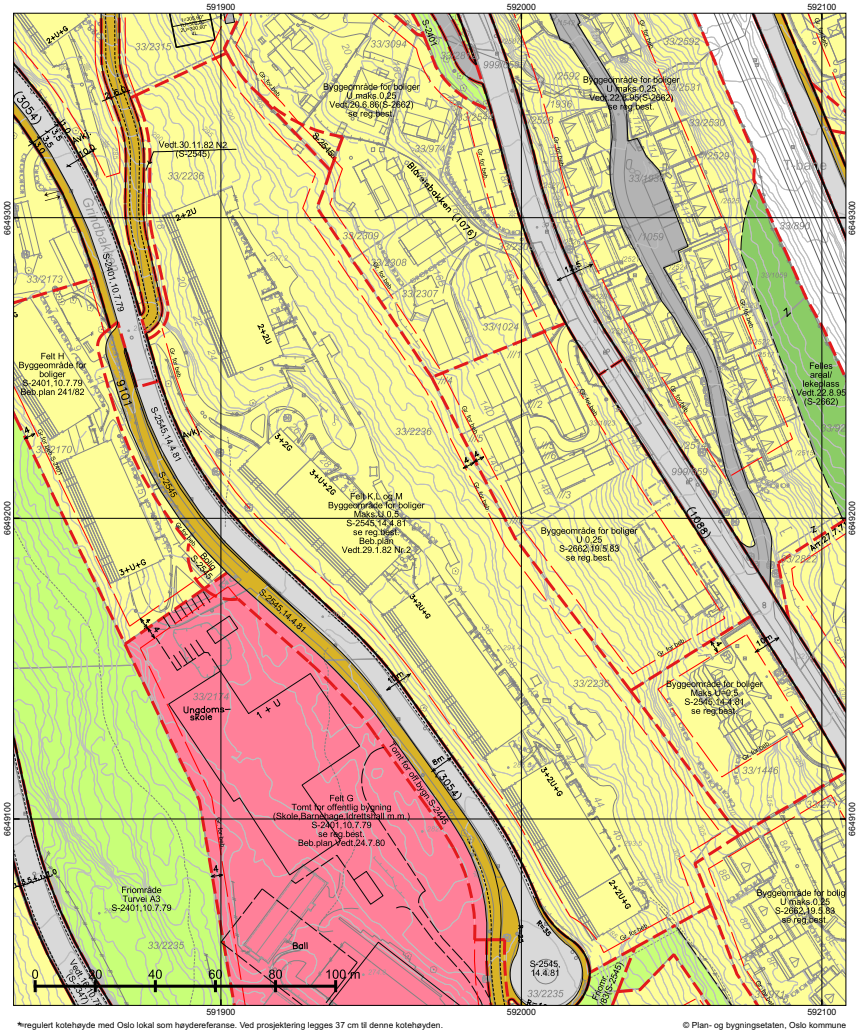
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



*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

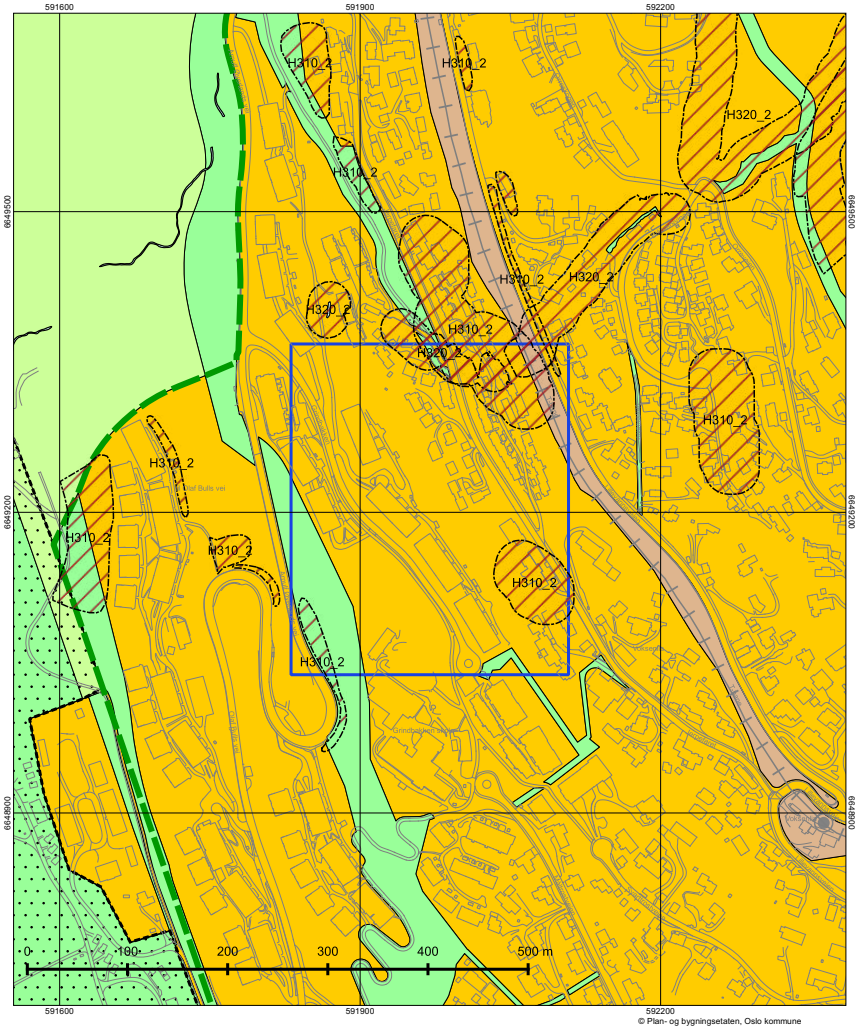
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan

↑ Inn-/utkjøring

Oslo Dato: 25.02.2025 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 138883/ 86506286 Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP Adresse: GRINDBAKKEN 20 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: 25.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138883/86506286
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

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: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0020/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grindbakken 20 0764 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 2236 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