NORDVIK

Grindbakken 36

3 soverom | 96 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Grindbakken 36

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
144	Vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 4-roms med solrik terrasse og hage | Parkering m/el-lader | Kjøkken fra 2025 | Nær marka | Holmenkollens solside

Prisantydning	**8 190 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**8 610 794,-**
Fellesgjeld	**411 008,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 898,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Andel**

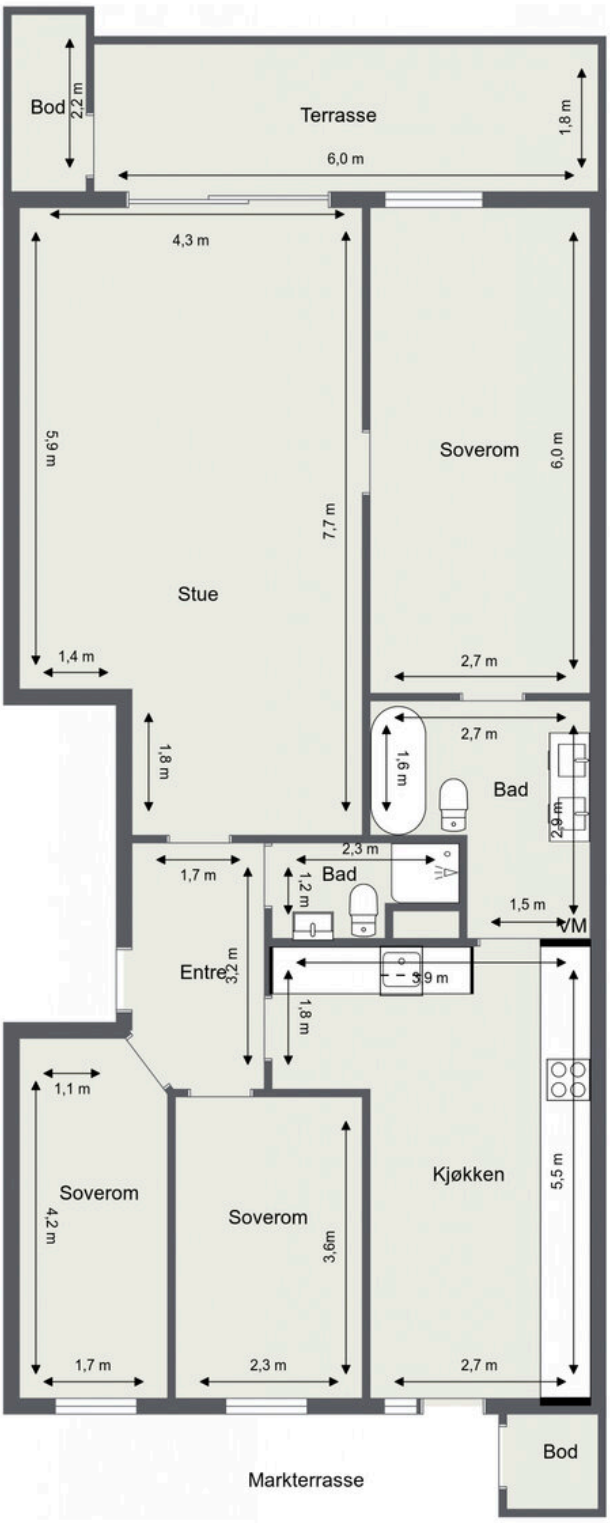
Kort fortalt

Velkommen til Grindbakken 36 - En lekker og innbydende 4-roms med solrik terrasse på 11kvm og egen hage. Boligen har nytt kjøkken fra 2025 og en god planløsning med 3 soverom. Her bor man godt i høyden på Holmenkollens solside og i et familievennlig område, med marka som nærmeste nabo. Det medfølger parkering med elbillader. Leiligheten har en særdeles attraktiv beliggenhet ved markagrensen på Holmenkollens vestside.

- Stor terrasse på 11kvm og egen hage
- Flott utsikt og gode solforhold
- Parkering med elbillader
- Nye vinduer og dører fra 2024
- Kjøkken fra 2025
- 3 gode soverom
- Lys og gjennomgående med gjennomførte overflater
- IN-Ordning
- Gangavstand til skoler og barnehage
- Kort vei til flotte tur-, langrenns og alpinløyper
- Kort vei til kollektivtransport

Grindbakken 36

1. Etasje



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
































2001
1002





Det er kort vei til Kiwi Bogstad som er søndagsåpen





Ved Bogstadvannet ligger Bogstad gård med kafé, butikker, museum og flere hyggelige tilbud for de yngste

Det er kort vei til Røa Torg med et bredt servicetilbud og flere spisesteder



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0019/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grindbakken 36, 0764 OSLO
Gnr 33, bnr 2236 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 67 i Jerpeskogen Borettslag, org.nr. 934613694

Selger
Nina Myhre

Kjøpesum og omkostninger
8 190 000,- (Prisantydning)
411 008,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 601 008,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 610 794,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 620 294,- (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
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, 2bad, stue, kjøkken og 3 soverom
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse og balkong areal

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod på fellesarealer
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger i tillegg en egen parkeringplass med ladeboks til el-bil i felles garasjeanlegg.

Solforhold
Selger opplyser om morgensol på kjøkkensiden fra ca kl: 12:00. På stuesiden er det sol fra ca 13/14:00.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to bad, tre soverom
Bod: 2 boder, en på hver terrasse på til sammen 3kvm og 2 boder i kjeller på tilsammen 5 kvm

Standard
Entrè:
Boligen gir et godt førsteinntrykk med pene overflater. Det er plass til garderobeskap og ekstra oppbevaringsmøblement. Fra entréen er det adkomst til boligens øvrige rom. For øvrig har leiligheten rikelig med oppbevaringsmuligheter fordelt på en bod på hver

terrasse, samt 2 boder i underetasjen i bygget.

Stue:
Leiligheten er innholdsrik og familievennlig. Det er god plass til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Stuen er helt usjenert, romslig og luftig - med store vindusflater, flott utsikt og gode solforhold. Fin romfølelse med god atmosfære, frisk luft og sjelero. Gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, stort spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement.

Fra stuen er det utgang til terrasse med vakker utsikt. Fra stuesiden er det flott utsikt mot marka og byen. Høyt og fritt i naturskjønne omgivelser, helt uten innsyn. Balkongen utgjør en fin forlengelse av rommet og blir nærmest som en ekstra stue i sommerhalvåret. Det er god plass til flere sittegrupper, grill og beplantning.

Kjøkken:
Lyst og innbydende kjøkken fra 2025 med stilren innredning og gjennomført fargevalg. Kjøkkenet har god skap- og skuffeplass, samt rikelig med benkeplass som gir gode arbeidsforhold for matlaging. Integrerte hvitevarer som ovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseksap og ventilator over stekesonen bidrar til et helhetlig og ryddig preg. Rommet har en naturlig plass til en liten sitte- eller frokostsone ved vinduet, perfekt for morgenkaffen. Det er store vindusflater og utgang til hage som sørger for godt med dagslys og en luftig romfølelse. Dette er et funksjonelt og sosialt kjøkken som inviterer til både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster.

Soverom:
Fra gang er det adkomst til to soverom i leiligheten. Begge rommene har gode fargevalg og store vindusflater som bidrar til å skape en god romfølelse. Rommene kan innredes med seng og tilhørende nattbord, eller benyttes som kontor og barnerom.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har adkomst fra stuen. Her er det godt med plass til å innrede med en dobbeltseng og tilhørende nattbord. Store vindusflater bidrar til et lyst og romslig soverom. Det er rikelig med skapplass til å oppbevare klær og sko. Videre er det direkte adkomst til stort bad med gjennomgang til kjøkkenet.

Hovedbad:
Romslig og funksjonelt bad med flislagte vegger og gulv med varmekabler. Badet er innredet med badekar med dusjløsning. Dobbel servant med romslig innredning gir gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer. Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dette er et innholdsrikt og familievennlig bad med god plass og smarte løsninger for en enkel og komfortabel hverdag.

Bad 2:
Praktisk og arealeffektivt bad med flislagte vegger og gulv. Badet er innredet med dusjkabinett med glassdører, toalett og servant med underskap som gir enkel oppbevaring. Rommet fremstår funksjonelt og lettstelt, med en planløsning som utnytter plassen godt.

Parkering
Parkering på egen plass med elbillader.

Modernisering og påkostninger
2024:
Kjøkkeninnredning med malte fronter og ventilator
Ventilator med kullfilter
Vinduer med 3-lags isolerglass
Glatt malt lyd/brannklassifisert entredør og skyvedør til terrasse

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Fasaden på begge sider av bygget er rehabilitert mens jeg har bodd der. Det er gjort utbedringer på Mur og det er blitt malt. Det ble skiftet dører og vinduer høsten 2024, da ble det også etter isolert på begge yttervegger på begge sider av bygget. Taket på bygget er også blitt utbedret. Det er installert el-bil lader på parkeringsplassen som tilhører leiligheten.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt innen Elektro: Det ble lagt nye stikk skjult på kjøkkenet i Mars 2025. Det ble innstallert komfyr vakt og nytt stikk til stekeovn. Egil Knudsen AS Høst 2024: Innstallerte nytt sikringsskap Ny jordingskontakt for utelampe Lagt stikk på terrassen.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zaptec - i regi av borettslaget

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det er nettopp blitt foretatt rensing av luft kanalene. Dette gjøres i regi av Borettslaget en gang i året. Det er også gjort en grundig kontroll av rør søylen i blokken for å teste for mulig fukt. Ingen fukt funnet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og dører, samt oppgangene ble rehabilitert i Oktober 2024.

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)
Ja

Beskriv: Det var lekkasje i leiligheten under meg og i garasjen fredag 16/01. Det ble da åpnet inn til rør søylen bak oppvask maskinen men det er ikke funnet noe fukt i min leilighet og de har heller ikke klart å kartlegge hvor vannet kom fra.

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

Beskriv: Det er litt antydning til fukt i tak på terrassen - et lite parti.

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

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

Utvendig:
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2024.
Glatt malt lyd/brannklassifisert entredør og skyvedør til terrasse fra 2024.
Det er terrasse med støpt dekke ut fra stue, og markterrasse med skifer ut fra kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig - Overflater:
Det er stedvis misfarging/slitasje på gulv og overflater.

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

Innvendig - Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er noe slitasje på dører.

Innvendig - Kjøkken - Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig - Våtrom - Bad - Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Innvendig - Våtrom - Bad 2 - Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er noe misfarging i himling på terrasse ut fra stue.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider i 2024.

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg anbefales alltid.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende medfølger ikke:
- Seng/sitteplass på kjøkken

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.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

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. 5057 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 898,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inneholder: Varmtvann, kabel-tv , revisjon, forretningsførsel, vedlikehold - og vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, nedbetaling av lån og renter m.m

Felleskostnadene fordeles slik:
Lån nr: 8398717322; IN lån 2 - Akonto renter: 249,-
Lån nr: 8398717322; IN lån 2 - Akonto avdrag: 276,-
Lån: 1 452,-
Felleskostnader: 4 921,-

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.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 954 288,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 817 150,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Borettslaget

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

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

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

Forsikring:
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90814501. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El-tilsyn:
Det ble i september gjennomført en revisjon av vårt helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid opp mot Eltilsynsloven etter mottatt varsel om tilsyn fra Elvia. Noen avvik ble

avdekket under revisjonen og disse har blitt lukket og avsluttet etter revisjonen.

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

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

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

Følgende gjenstår:
- Fliser og varmekabler i inngangsparti
- Flotex i trappeløp
- Reklamasjonsarbeid

Fra årsmøtedokumenter for årsmøte, avholdt juni 2024:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikehold og rehabilitering i borettslaget
2024: I 2024 gjennomførte borettslaget rehabilitering av begge langsidene på alle blokkene. Arbeidet inkluderte etterisolering av vegger, utskiftning av vinduer på øst og vestsiden, nye skyvedører på den vestvendte terrassen og ny ytterdør.
2020: Montert basketkurv på snuplass utenfor Grindbakken 46. Støpt nytt fundament til bommen. Satt i stand steinmur ved lekeplassen som raste for noen år siden. Nye benker til lekeplassen. Ny drenering ved innkjøring til garasje. I september ble det utført kontroll av elbil laderne. Det har blitt satt opp en kasse for hageavfall utenfor Grindbakken 32. Installert nytt sikringsskap i berederrommet. Det går også an å velge blant Telias andre tilbud for egen regning.
2019: Etablert infrastruktur for lading av elbiler.
2016: Installering av varmekablestyring, sluttføring av endevegger, ombygging og modernisering av søpleskur og maling av fasade/søpleskur.
2015: Rehabilitering endevegger, garantiarbeid på betongrehabilitering, rehabilitering/ombygging av søppelskur, maling av fasade og installering av kameraer i garasjeanlegg.
2014: Installert brannvarslingssystem i borettslagets

fellesarealer, fullført betongrehabilitering, opprydning av utearealer, maling av alle fasader, nye utvendige trapper i hele borettslaget, utvendige varmekabler i gangvei til kjellerinngang, rehabilitert trappene ned i garasjeanlegg mellom blokkene og rehabilitering av dekke i deler av garasjeanlegg.
2013: Rehabilitert betong på balkong og terrasser, samt garasjer, og opprydning av utearealer.
2012: Montert ny garasjeport med trådløs sender til alle leiligheter, etablert ny lekeplass, opprydning av utearealer, generelt vedlikehold innvendig og utvendig og utbedring av snuplass v/ blokk 7.
2011: Rehabilitert utelysanlegg, vedlikehold av samtlige inngangsparti og inngangsdører, vedlikehold av uteområder, trebeskjæring og utplassering av brannslukkeutstyr i kjeller og garasje.
2010: Samtlige tak i borettslaget er byttet, har fått tilleggsisolasjon og ny 2-lags papp, rehabilitert viftehus på samtlige tak, utvendige murvegger er malt, utvendige rekkverk og grillplass er malt, garasjeport er vedlikeholdt, 2 stk. balkongkasser er skiftet, hovedstoppekran i blokk 5 er byttet, vedlikehold av uteområder, og skiftet kledning og etterisolert endegavl i øverste etg. i nr 28 og nr 46.

Se vedlagt årsberetning, innkalling og protokoll for ytterligere informasjon.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

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

Alle kjøpere må være medlem av OBOS før overtakelse.

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

Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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

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

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

Jf. §7-2 har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet . Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 411 008,-pr. 09.02.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987173222
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Restsaldo 6 919 723,00
Innfrielsesdato: 30.10.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Restsaldo: 59 198,60
Kapitalkostnader: 512,07

Lånenr.: 83987173230
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Restsaldo 9 084 114,00
Innfrielsesdato: 30.10.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Restsaldo: 72 496,15
Kapitalkostnader: 643,87

Lånenr.: 83987241996
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Restsaldo 35 000 000,00

Innfrielsesdato: 30.05.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med mai 2029
Restsaldo: 279 314,00
Kapitalkostnader: 1 175,73

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

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 76 232,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 28.760.906,-,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 3.410.500,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90814501

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 21 116 kvm (Eiertomt)
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.

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, trær, naturtomt m.m.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en særdeles attraktiv beliggenhet ved markagrensen på Holmenkollen. Høytliggende med fantastisk utsikt over Oslofjorden, Bogstadvannet, Bærumsmarka, Sørkedalen og videre innover i Nordmarka – et skue du aldri blir lei av. Her bor du luftig, solrikt og fritt, i stille og usjenerte omgivelser.

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

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

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

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

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

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

Offentlig kommunikasjon
Grindbakken
Voksenlia

For mer informasjon om avganger, se: https://ruter.no/

Skoler og barnehager
Grindbakken Barnehage
Liabakken barnehage
Måltrosten Barnehage
Grindbakken skole: Elever går videre til Midtstuen skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert: 02.03.1982
Det foreligger ekspedisjonsdokument for ventilasjon, datert: 15.12.1982
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og omtekking av tak, datert: 19.11.2010
Det foreligger ferdigattest for brannvarslingsanlegg, datert: 26.02.2023

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-2545. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Jerpefaret 12 - oppføring av firemannsbolig, riving av eksisterende tomannsbolig, utenom sokkelen, oppføring av to garasjer
Saksnummer: 202512075
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512075

Jerpefaret 12 - Boring av fire energibrønner
Saksnummer: 202515779
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202515779

Lillevannsveien 51 C - Bruksendring del av underetasje samt innsetting av vindu og skyvedør i fasade sydvest
Saksnummer: 202600610
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600610

Måltrostveien 36 D - underbygg - Bruksendring - Fasadeendring
Saknsummer: 202510982
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510982

Pågående plansaker i området:
Detaljregulering for Liaskogen
Saknummer: 202218591
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casede

t.asp?caseno=202506821

Ankerveien 123. Utvide kapasitet i vannforsyningssystem.
Saknsummer: 201710678
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710678

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
1982/30192-1/105 ERKLÆRING/AVTALE
05.11.1982 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:1023
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
1982/32420-1/105 ERKLÆRING/AVTALE
24.11.1982 Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

1982/33063-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
30.11.1982 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.

1982/34791-2/105 ERKLÆRING/AVTALE
15.12.1982 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

1983/1071-1/105 ERKLÆRING/AVTALE
12.01.1983 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1983/1072-1/105 ERKLÆRING/AVTALE
12.01.1983 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1985/25-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
02.01.1985 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
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:33 BNR:971 SNR:10
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1996/12238-1/105 ERKLÆRING/AVTALE
07.03.1996 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

1982/27743-1/105 REGISTRERING AV GRUNN
15.10.1982 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:
KNR:0301 GNR:33
BNR:988

1983/18957-1/105 REGISTRERING AV GRUNN
04.07.1983 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:
KNR:0301 GNR:33 BNR:2314

1983/18958-1/105 REGISTRERING AV GRUNN
04.07.1983 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:
KNR:0301 GNR:33 BNR:2315

1994/14987-1/105 MÅLEBREV
17.03.1994

1997/7972-1/105 GRENSEJUSTERING
06.02.1997 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon,

finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8

MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 185 275,- 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. februar 2026

Megler
Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98822420

Megler 2
Vegard Eidså Andersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98202975

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

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

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

Grindbakken 36

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	**6 min**
531 elever, 22 klasser	0.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**7 min**
699 elever, 42 klasser	3.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	**8 min**
531 elever, 31 klasser	4.7 km
Øraker skole (8-10 kl.)	**13 min**
380 elever, 22 klasser	7.2 km
Persbråten videregående skole	**9 min**
650 elever, 25 klasser	4.5 km
Ullern videregående skole	**14 min**
530 elever, 20 klasser	7.6 km

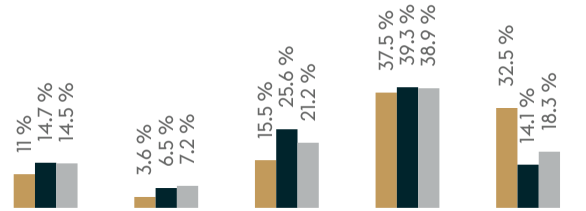
Offentlig transport

Grindbakken	**4 min**
Linje 42, 42N, 45	0.4 km
Voksenlia	**10 min**
Linje 1	0.6 km
Skøyen stasjon	**16 min**
Totalt 9 ulike linjer	7.9 km
Oslo S	**24 min**
Totalt 24 ulike linjer	15.1 km
Oslo Gardermoen	**49 min**

Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år)	**6 min**
53 barn	0.4 km
Liabakken barnehage (1-5 år)	**14 min**
48 barn	1.2 km
Måltrosten barnehage (0-5 år)	**20 min**
70 barn	1.7 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Grindbakken skole	4 min
Bogstad camping balløkke	22 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	24 min
EVO Røa	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grindbakken 36, 0764 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2236
Andelsnummer 67

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2141 **Referansenummer:** ER1008

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

petter@vies.no
930 07 718

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten er påkostet med bl.a. kjøkken med hvitevarer i 2024, innmat i sikringsskap i 2024, ytterdører, vinduer, etterisolering av gavlvegger m.m. i 2024, overflatebehandlinger av vegger og himlinger, og enstavs parkettgulv i 2018 m.m.

Det er eldre røropplegg, våtromskonstruksjoner, sluk m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2024.
Glatt malt lyd/brannklassifisert entredør og skyvedør til terrasse fra 2024.
Det er terrasse med støpt dekke ut fra stue, og markterrasse med skifer ut fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser.
Malte himlinger.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Det er innvendige noe eldre malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Fliselagt baderom med wc, servant og dusj. Det er malt servantskap og speil i rommet. Dusjdører er i glass. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg m.m. Det er ikke eget sluk i rommet. Baderommet er pusset opp med fliser, innredning, utstyr m.m, men det er ukjent når dette ble gjort. Rommet er i bruk. Hulltaking ble ikke foretatt, da det var mulig å inspisere vegg inn mot dusj fra benkeskap på kjøkken. Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag.

Bad 2
Fliselagt baderom med wc, servant, badekar og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv. Det er malt servantskap og speil i rommet. Dusjdører er i glass. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg m.m. Baderommet er pusset opp med fliser, innredning, utstyr m.m, men det er ukjent når dette ble gjort. Rommet er i bruk.
Det ble foretatt hulltaking inn mot bad fra skap i soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2024 med malte fronter og ventilator.
Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og kjøl/frys.
Ventilator fra 2024 med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er originale vannrør i kobber i boligen.
Det er eldre avløpsrør i plast i boligen.
Det er naturlig avtrekk via luftekanaler og ventiler i yttervegger.
Det er skiftet sikringer og utført el-arbeider på kjøkken i 2024. Det er ellers eldre el-anlegg i boligen

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

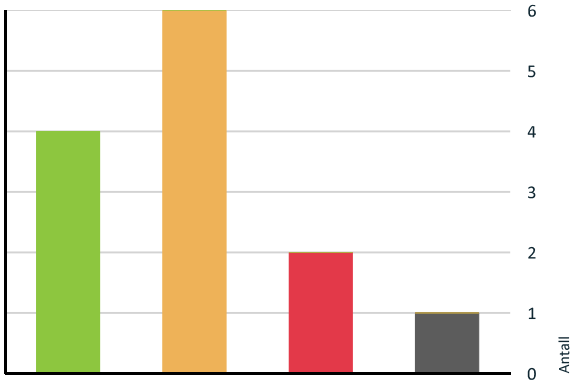
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

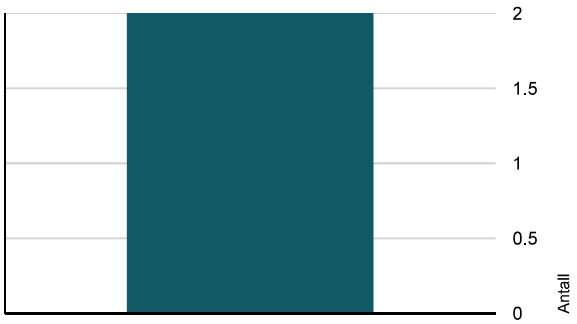
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2024.

Årstall: 2024

TG 1 Dører

Glatt malt lyd/brannklassifisert entredør og skyvedør til terrasse fra 2024.

Årstall: 2024

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse med støpt dekke ut fra stue, og markterrasse med skifer ut fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er noe misfarging i himling på terrasse ut fra stue.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis misfarging/slitasje på gulv og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke.

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

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

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige noe eldre malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på dører.

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Fliselagt baderom med wc, servant og dusj. Det er malt servantskap og speil i rommet. Dusjdører er i glass. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg m.m. Det er ikke eget sluk i rommet. Baderommet er pusset opp med fliser, innredning, utstyr m.m, men det er ukjent når dette ble gjort. Rommet er i bruk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt, da det var mulig å inspisere vegg inn mot dusj fra benkeskap på kjøkken. Det ble ikke registrert noen unormale fuktutslag.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Fliselagt baderom med wc, servant, badekar og opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv. Det er malt servantskap og speil i rommet. Dusjdører er i glass. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg m.m. Baderommet er pusset opp med fliser, innredning, utstyr m.m, men det er ukjent når dette ble gjort. Rommet er i bruk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2024 med malte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og kjøl/frys.

Årstall: 2024



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator fra 2024 med kullfilter.

Årstall: 2024

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er originale vannrør i kobber i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsrør i plast i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk via luftekanaler og ventiler i yttervegger.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Det er skiftet sikringer og utført el-arbeider på kjøkken i 2024. Det er ellers eldre el-anlegg i boligen

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider i 2024.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg anbefales alltid.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

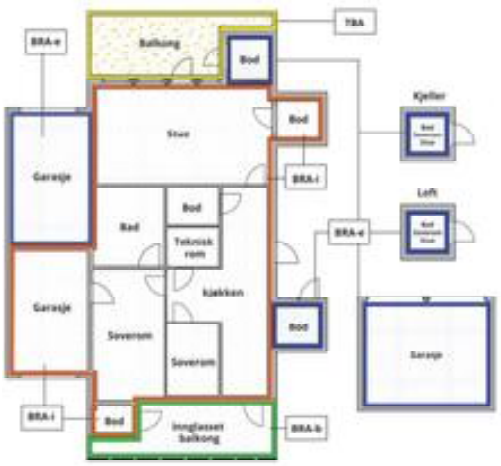
Hva er måleverdig areal?

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 fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	96	3		99	11
Kjeller		5		5	
SUM	**96**	**8**			**11**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg en egen parkeringplass med ladeboks til el-bil i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet kjøkken i 2025, det er byttet innmat i sikringsskap i 2025, det er skiftet ytterdører og vinduer i 2024 m.m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Nina Myhre	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Grindbakken 36

Hjemmelshaver
Jerpeskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JERPESKOGEN BORETTSLAG	934613694			Myhre Nina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
67

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, trær, naturtomt m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ER1008

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rabo, Nina Myhre	9578-5999-4-1321607	2026-02-16 21:11:13

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
16. feb. 2026

Oppdragsnummer
22-0019/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grindbakken 36, 0764 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Nina Myhre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. januar 2012

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier har pusset opp bad

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: Fasaden på begge sider av bygget er rehabilitert mens jeg har bodd der. Det er gjort utbedringer på Mur og det er blitt malt. Det ble skiftet dører og vinduer høsten 2024, da ble det også etter isolert på begge yttervegger på begge sider av bygget. Taket på bygget er også blitt utbedret. Det er installert el-bil lader på parkeringsplassen som tilhører leiligheten.

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt innen Elektro: Det ble lagt nye stikk skjult på kjøkkenet i Mars 2025. Det ble innstallert komfyr vakt og nytt stikk til stekeovn. Egil Knudsen AS Høst 2024: Innstallerte nytt sikringsskap Ny jordingskontakt for utelampe Lagt stikk på terrassen

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zaptec - i regi av borettslaget

---

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?

Ja

Beskriv: Det er nettopp blitt foretatt rensing av luft kanalene. Dette gjøres i regi av Borettslaget en gang i året. Det er også gjort en grundig kontroll av rør søylen i blokken for å teste for mulig fukt. Ingen fukt funnet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og dører, samt oppgangene ble rehabilitert i Oktober 2024.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var lekkasje i leiligheten under meg og i garasjen fredag 16/01. Det ble da åpnet inn til rør søylen bak oppvask maskinen men det er ikke funnet noe fukt i min leilighet og de har heller ikke klart å kartlegge hvor vannet kom fra.

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

Ja

Beskriv: Det er litt antydning til fukt i tak på terrassen - et lite parti.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0019/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rabo, Nina Myhre	**2026-02-16**

Identifikasjon

bankID Rabo, Nina Myhre

Signicat

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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Pia Eriksson
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: p.eriksson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0019/26 . Vår ref.: 0514-1-1014 Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	JERPESKOGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	934613694
Andelseier:	Myhre, Nina
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1014
Adresse:	Grindbakken 36, 0764 OSLO
Andelsnummer:	67
Gnr.	33
Bnr.	2236

Borettsinnskudd: Kr. 223 590,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90814501.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  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.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987173222
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	6 919 723,00
Innfrielsesdato:	30.10.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987173230
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	9 084 114,00
Innfrielsesdato:	30.10.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987241996
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	35 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.05.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med mai 2029

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 898,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398717322; IN lån 2 - Akonto renter	249,11	
Lån nr: 8398717322; IN lån 2 - Akonto avdrag	276,39	
Lån	1 452,00	
Felleskostnader	4 921,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	3 990,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 407,-
Annen formue:	76 232,-
Gjeld:	411 610,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987173222
Restsaldo:	59 198,60
Kapitalkostnader:	512,07
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987173230
Restsaldo:	72 496,15

Kapitalkostnader:	643,87
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987241996
Restsaldo:	279 314,00
Kapitalkostnader:	1 175,73
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i mai 2029 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 411 008,75,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

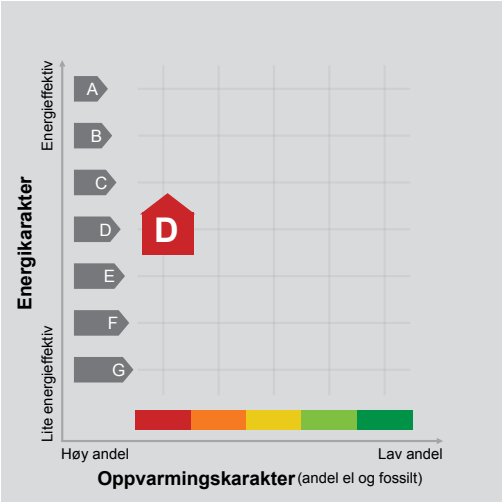
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester JERPESKOGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0764
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2236
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80916760
Merkenummer	Energiattest-2025-239763
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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:	97
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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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 enheter (10)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grindbakken 40	80916752	H0101	0	0	62
Grindbakken 46	80916760	H0102	0	0	57
Grindbakken 22	80916779	H0102	0	0	81
Grindbakken 36	80916752	H0102	0	0	67
Grindbakken 20	80916779	H0102	0	0	83
Grindbakken 44	80916760	H0102	0	0	59
Grindbakken 28	80916744	H0102	0	0	75
Grindbakken 38	80916752	H0102	0	0	65
Grindbakken 42	80916760	H0102	0	0	61
Grindbakken 30	80916744	H0102	0	0	73

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal ytttervegger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²

Oppvarmet BRA	97 m²
Totalt BRA	97 m²
Oppvarmet luftvolum	233 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	1,62 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,6 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	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
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)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
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	0,91
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	28.11.2025
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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	70,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	138,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 336 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	147,79 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 647 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	147,79 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 336 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	14 336 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 336 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 514
JERPESKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i JERPESKOGEN BORETTSLAG

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i JERPESKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lise Schøyen foreslås som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0514 Jerpeskogen Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 7

Fastsettelse av ekstraordinært honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Ekstraordinært styrehonorar i forbindelse med rehabilitering av langveggene settes til kr

---

Sak 8

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Tidligere tekst:

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

Ny tekst:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Redusert sirkulasjon i ventilasjonsanlegget

Forslag fremmet av:
Bodil Kjenstad

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Bodil Kjenstad

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

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

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

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

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

Forslag:

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

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

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

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

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

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

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

Sak 10

Informasjonsskriv/nyhetsbrev fra styret til beboerne

Forslag fremmet av:
Stian Østrem Dahlskås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Stian Østrem Dahlskås

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget om månedlig utsendelse.

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

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

Sak 11

Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer

Forslag fremmet av:
Marcus Mandelius

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Marcus Mandelius

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

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

Forslag: Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer

Styrets innstilling

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

Brikkene vi ønsker å benytte er registrert og vil kunne endres ved flytting og slettes hvis man mister dem. Én brikke vil også gi tilgang til alle arealer der man tidligere hadde nøkkeltilgang . Dette er også anbefalt løsning fra Keyfree.

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

- For Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer
- Mot Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer

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

1. Forslagsstiller forslag: Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer
2. Styrets forslag: Vi vil benytte brikke for tilgang til fellesarealer slik Keyfree anbefaler

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Otter Rønningen
- Else Bay
- Thomas Vøien

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

- Raluca Podut
- Terje Svabø

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Lise Schøyen

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

- Else Bay

Sak 14

Valg av valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen. Komitéens medlemmer sitter i 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlemmer Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 15

Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Det skal velges 1 delegert med vara til årsmøtet i Hovseter Vaktmestersentral. Delegat og vara sitter i 1 år.

Roller og kandidater

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

- Else Bay

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

- Thomas Vøien

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret

Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann

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

Antall styremøter: 16
Antall møter og befaringer i forbindelse med rehabilitering: ca 80
Saker via Vibbo: ca 450 saker

Nyhetsinnlegg på Vibbo: 68
Over 40 e-post i måneden i tillegg til telefoner og SMS forespørsler.

Rehabilitering

Store deler av året har vært preget av rehabilitering. På den ekstraordinære generalforsamlingen ble prosjektet vedtatt, og hadde oppstart i april. Styret har brukt mye tid på oppfølging av entreprenør og beboere.

- Fasadearbeid og etterisolering
- Elektroarbeid
- Malerarbeid
- Ny spilekleding i inngangsparti
- Nye leilighetsdører og hovedinngangsdører
- Nytt låsesystem både sentralt og lokalt til hver leilighet
- Nye postkasser

Følgende gjenstår:

- Fliser og varmekabler i inngangsparti
- Flotex i trappeløp
- Reklamasjonsarbeid

Plan og bygg

Styret måtte gå flere runder med plan og bygg for å få godkjent rehabilitering. Det ble krevd møter og godkjenning av brannrådgiver og geolog før bygget ble godkjent.

Trykktesting av leilighet

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

Testing av lyd i oppganger

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

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

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

Vårdugnad og Høstdugnad
Vårdugnad og høstdugnad ble gjennomført.

Generalforsamling
Det ble gjennomført generalforsamling 17. juni.

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

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

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

Førstehjelpskurs med bruk av hjertestarter
Det ble gjennomført førstehjelpskurs med bruk av hjertestartere 28. oktober. Det var stor oppslutning (18 av max 20 deltagere) og alle fikk teste hjerte- lungeredning på en prøvedukke.

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

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

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

Lekeplasskontroll
Årlig kontroll av lekeplassen ble gjennomført 29.08.2024 av sertifisert eksternt selskap. Ingen alvorlige feil ble avdekket.

Vann
Kartlegging av varmtvann som beboer i blokk 7 synes tok for lang tid.

Forsikringssaker
Det har vært 4 forsikringssaker som har blitt behandlet av styret i løpet av året.

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

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

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

Monstertrappen
Fundamentet ble etter påtrykk til bydelen fjernet. Styret har også vært i møte med bydelen for å bidra til en ny løsning. En ny løsning ligger noe frem i tid.

Markiser og persienner
Det er inngått avtale med Scandic Markiser AS, Priser, fargevalg etc vil dere få ved å kontakte Marius Hallem på e-post: Marius.hallem@scandic.no eller tlf 909 84 255. De vil komme innom for å kontrollmåle og inngå bestilling med alle beboere som ønsker det.

Julegrantenning
I god tradisjon ble det arrangert julegrantenning i Grindbakken første søndag i advent. Det ble et fint arrangement med mange beboere og god julestemning. Grindbakken skolekorps kom og spilte, og det ble servert gløgg til de voksne og alle barna fikk julestrømpe og julebrus.

Til generalforsamlingen i Jerpeskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jerpeskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 411 740**	**6 012 899**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-28 760 906	324 670
Tilbakeføring av avskrivning	15	24 291	37 396
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel		0	1
Tillegg salgssum anl. midler		0	2
Tillegg for nye langsiktige lån	19	35 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-774 318	-809 986
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-116 813
Innsk. øremerk. bankkto		-8 159	-4 564
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	48 274	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-31 862
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**5 529 182**	**-601 158**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 940 922**	**5 411 740**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	15 263 362	5 972 548
Kortsiktig gjeld	-4 322 440	-560 808
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**10 940 922**	**5 411 740**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		770 919	746 338	775 920	773 844
Innkrevde felleskostnader	2	8 057 412	7 873 448	7 639 472	9 791 156
Ladeinntekter EL-bil		238 586	211 315	230 000	150 000
Andre inntekter	3	933	4 225	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 067 850**	**8 835 326**	**8 645 392**	**10 715 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-141 715	-49 345	-105 000	-50 000
Styrehonorar	5	-450 000	-349 965	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-24 291	-37 396	0	-35 000
Revisjonshonorar	6	-11 375	-11 375	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-185 185	-175 860	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-169 709	-282 224	-70 000	-100 000
Kontingenter		-28 000	-28 000	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-30 911 827	-1 917 497	-1 095 000	-5 250 000
Forsikringer		-1 107 654	-921 660	-950 000	-1 140 000
Kommunale avgifter	9	-1 024 328	-1 630 839	-1 300 000	-1 316 000
Kostnader sameie		0	27 263	0	0
Energi/fyring		-566 711	-670 325	-750 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-657 770	-655 645	-667 000	-685 000
Andre driftskostnader	10	-1 301 667	-1 269 978	-1 353 000	-1 407 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-36 580 232**	**-7 972 845**	**-6 870 000**	**-11 323 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-27 512 382**	**862 481**	**1 775 392**	**-608 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	116 813	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-27 512 382**	**979 294**	**1 775 392**	**-608 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	314 605	243 350	0	100 000
Finanskostnader	12	-1 563 130	-897 975	-976 000	-2 902 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 248 525**	**-654 625**	**-976 000**	**-2 802 000**
ÅRSRESULTAT		**-28 760 906**	**324 670**	**799 392**	**-3 410 500**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-21 342 006	0		
Udekket tap		-7 418 900	0		
Til annen egenkapital		0	324 670		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 324 520	59 324 520
Tomt		1 333 228	1 333 228
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	317 963	366 237
Andre varige driftsmidler	15	16 838	41 129
Miljøbankkonto, øremerket		253 438	215 445
SUM ANLEGGSMIDLER		**61 245 987**	**61 280 559**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		381 193	164 443
Andre kortsiktige fordringer	16	768	8 910
Driftskonto OBOS-banken		3 132 155	456 140
Driftskonto OBOS-banken II		0	16 532
Sparekonto OBOS-banken		11 746 975	5 324 333
Sparekonto OBOS-banken II		2 271	2 192
SUM OMLØPSMIDLER		**15 263 362**	**5 972 548**
SUM EIENDELER		**76 509 349**	**67 253 107**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 140 * 100		14 000	14 000
Opptjent egenkapital		0	21 342 006
Udekket tap	17, 18	-7 418 900	0
SUM EGENKAPITAL		**-7 404 900**	**21 356 006**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	51 920 646	17 694 964
Borettsinnskudd	20	27 431 200	27 431 200
Avsetning bomiljøtiltak	21	239 964	210 130
SUM LANGSIKTIG GJELD		**79 591 810**	**45 336 294**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 268 258	555 378
Påløpte renter		54 182	5 430
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 322 440**	**560 808**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 509 349**	**67 253 107**

Pantstillelse	22	88 096 200	53 096 200
Garantiansvar	14	470 770	586 907

Oslo, 23.04.2025
Styret i Jerpeskogen Borettslag

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 734 256
Lån	2 176 272
Parkeringsleie	111 936
Eiendomsskatt	83 988
Vinduer	11 688
Lokaler	10 928
Kapitalkostnader IN lån 2	770 646
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	273
Overført til kapitalkostnader	-770 919
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 129 068**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-71 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 057 412**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Portåpner	933
SUM ANDRE INNTEKTER	**933**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-63 450
Andre personalkostnader	-78 265
SUM PERSONALKOSTNADER	**-141 715**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 450 000.
Kr 100 000 av honoraret til styret er et ekstraordinært styrehonorar knyttet til rehabilitering.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 426, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-144 375
OBOS Prosjekt AS	-4 914
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 264
Andre konsulenthonorarer	-2 156
SUM KONSULENTHONORAR	**-169 709**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Prosjektledelse, Novaform AS	-1 940 805
Hovedentreprenør I, SH-Bygg AS	-27 008 526
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-28 949 331**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 600 934
Drift/vedlikehold VVS	-97 414
Drift/vedlikehold elektro	-82 047
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 864
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 210
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 071
Kostnader dugnader	-518
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-30 911 827**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-84 141
Vann- og avløpsavgift	-488 096
Renovasjonsavgift	-452 091
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 024 328**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-4 654
Container	-107 287
Verktøy og redskaper	-11 417
Driftsmateriell	-82 595
Vaktmestertjenester	-647 183
Vakthold	-6 649
Renhold ved firmaer	-276 645
Andre fremmede tjenester	-82 009
Trykksaker	-6 641
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 426
Andre kontorkostnader	-34 099
Telefon, annet	-8 144
Porto	-375
Gaver	-350
Bank- og kortgebyr	-2 945
Velferdskostnader	-25 248
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 301 667**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	180 880
Kundeutbytte fra Gjensidige	102 344
Andre renteinntekter	12 793
SUM FINANSINNTEKTER	**314 605**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-436 115
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-572 393
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-553 728
Renter på leverandørgjeld	-894
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 563 130**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1983	59 724 400
Avgang 1985	-399 880
SUM BYGNINGER	**59 324 520**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.33/bnr.2236
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 14,6 % av Sameiet Hovseter Vaktmestersentral.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i vaktmestersentralen og utgjør kr 470 770.
Selskapets andel i vaktmestersentralen vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmesterkostnader", jf. note 10. Andelen som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2019	38 900	
Avskrevet tidligere	-38 899	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2021	84 182	
Avskrevet tidligere	-50 509	
Avskrevet i år	-16 836	
		16 836
Hagemøbler		
Tilgang 2019	63 902	
Avskrevet tidligere	-56 446	
Avskrevet i år	-7 454	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**16 838**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-24 291**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	768
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**768**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-7 906 702
Egenkapital fra IN tidligere	759 462
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-271 660
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-7 418 900**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2017	-13 238 808	
Nedbetalt tidligere	3 194 782	
Nedbetalt i år	439 514	
		-9 604 512
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig, 2010	-12 150 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 739 600	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	334 804	
Nedbetalt tidligere, IN	759 462	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-7 316 134
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig, 2024	-35 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
		-35 000 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-51 920 646**

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr Første avdrag er 30/06-2029	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2029
102, 103, 104, 105, 106, 107	250
110, 111, 112, 113, 114, 115	250
118, 119, 120, 121, 122, 126	250
127, 128, 129, 130, 131, 202	250
203, 204, 205, 206, 207, 210	250
211, 212, 213, 214, 215, 226	250
227, 228, 229, 230, 231	250
101, 108, 109, 116, 117, 125	300
201, 208, 209, 216, 225, 232	300
1002, 1003, 1005, 1007, 1010, 1011	300
1013, 1015, 1018, 1019, 1021, 1023	300
1026, 1027, 1029, 1031, 2001, 2002	300
2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008	300
2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014	300
2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020	300
2021, 2022, 2025, 2026, 2027, 2028	300
2029, 2030, 2031, 2032, 3003, 3004	300
3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010	300
3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016	300
3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022	300
3023, 3024	300
132, 1001, 1004, 1006, 1008, 1009	350
1012, 1014, 1016, 1017, 1020, 1022	350
1024, 1025, 1028, 1030, 1032, 2023	350
2024	350

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-239 964
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-239 964**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 431 200
Pantelån	51 920 646
Beregnede IN-forpliktelser	487 802
TOTALT	**79 839 648**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.05.25
Selskapsnummer: 514 **Selskapsnavn:** JERPESKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 514
JERPESKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i JERPESKOGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. oktober kl. 12:00 og lukker 9. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/514

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Valg av revisor
Borettslaget har mottatt følgende informasjon fra vår revisor i PwC, som har bidratt til at det nå er nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling:

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor. Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med. Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet

som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i JERPESKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Line Hovland, borettslagets rådgiver i OBOS, er foreslått som møteleder

---

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner foreslås Danya Groth og Camilla Knudsen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- Tell – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.10.25
Selskapsnummer: 514 **Selskapsnavn:** JERPESKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Line Hovland, borettslagets rådgiver i OBOS, er foreslått som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Som protokollvitner foreslås Danya Groth og Camilla Knudsen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Jerpeskogen Borettslag

Organisasjonsnummer: 934613694
Møtet ble avholdt 17. juni kl. 18:30, Grindbakken skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Line Hovland foreslås som protokollfører. Som protokollfører foreslås Danya H. Groth
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

✓ **Vedtatt. 40 stemmer for, 4 stemmer mot, 1 blank**

7. Fastsettelse av ekstraordinært honorar

For å redusere borettslagets kostnader knyttet til rehabilitering av langveggene har styret påtatt seg mye ekstra arbeid for å unngå bruk av stillas. Dette har medført en besparelse i prosjektet på omkring kr 5 000 000.

Som en kompensasjon for dette merarbeidet ber styret om et ekstraordinært honorar på kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Ekstraordinært styrehonorar i forbindelse med rehabilitering av langveggene settes til kr 100 000.

✓ **Vedtatt. 37 stemmer for, 9 stemmer mot. Det er avgitt 1 stemme mer enn stemmeberettigede, men dette har ingen påvirkning på utfallet.**

8. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lise Schøyen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lise Schøyen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ragnhild Helene Bøie

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Helene Bøie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christine K Tang
Cecilie Ødegård Johnsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Christine K Tang
Cecilie Ødegård Johnsen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lise Schøyen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lise Schøyen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Else Bay

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Bay

10. Valg av valgkomité

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

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jarle A. Hoel
Kamilla Knudsen
Andreas Van Heesch

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Jarle A. Hoel
Kamilla Knudsen
Andreas Van Heesch

11. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Det skal velges 1 delegert med vara til årsmøtet i Hovseter Vaktmestersental. Delegat og vara sitter i ett år.

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Lise Schøyen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lise Schøyen

Varadelegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Else Bay

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Bay

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for JERPESKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 934613694
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 12:00 til 9. oktober kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 73.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Line Hovland, borettslagets rådgiver i OBOS, er foreslått som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitner foreslås Danya Groth og Camilla Knudsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- Tell – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Line Hovland /s/
Møteleder

Danya Groth /s/
Protokollvitne

Camilla Knudsen /s/
Protokollvitne

Vedtekter for Jerpeskogen borettslag

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Borettslagets navn, organisasjonsnummer og eiendommer

(1) Borettslagets navn er Jerpeskogen borettslag. Borettslaget har orgnisasjonsnummer 934 613 694.

(2) Borettslaget består av eiendommen:

- gnr 33 bnr 2236 i Oslo kommune

1-2 Formål

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

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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

1-4 Ansvarsbegrensning

Andelseierne i borettslaget hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1-5 Diskriminering

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 140 andeler, hver pålydende kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

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

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

(2) Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR JERPESKOGEN BORETTSLAG

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

Generelt

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

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

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

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

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

[1] Vedtekter av 30.04.2013, sist endret 28.05.2021.

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

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

[4] Vedtektene punkt 1-3 annet ledd.

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

[6] Borettslagsloven § 5-19.

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

1. Formål med husordensreglene

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

2. Hvem husordensreglene gjelder for

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

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

3. Generelt

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

4. Ro

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

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

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

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

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

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

[8] Uansett i hvilken form begrepet benyttes.

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

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

5. Bruk av boligen

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

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

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

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

6. Bruk av terrasse og balkong

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

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

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

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

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

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

[10] Vedtektene punkt 5-1 fjerde ledd.

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

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

7. Bruk av fellesarealer mv.

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

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

(3) Unødvendig opphold i fellesarealer er ikke tillatt.

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

(5) Lyset i kjellere skal slukkes etter bruk.

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

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

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

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

8. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Søppel

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

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

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

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

10. Dyrehold

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

(2) Ved dyrehold gjelder følgende:

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

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

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

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

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

f. Husdyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

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

11. Vedlikehold, oppussing, rehabilitering o.l.

11.1 Alminnelige regler

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

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

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

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

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

11.2 Generelle regler ved rehabilitering

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3 Særlige regler ved flytting av kjøkken

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

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

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

11.4 Særlige regler ved rehabilitering av bad

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

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

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

11.5 Særlig om rehabilitering av det lille badet

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

11.6 Særlig om elektrikerarbeider ved rehabilitering

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

12. El-biler, ladepunkter m.v.

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

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

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

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

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

13. Solavskjerming

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

14. Diverse regler

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

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

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

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

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

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

15. Endring av husordensreglene

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

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

[13] Vedtektene punkt 9-3.

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

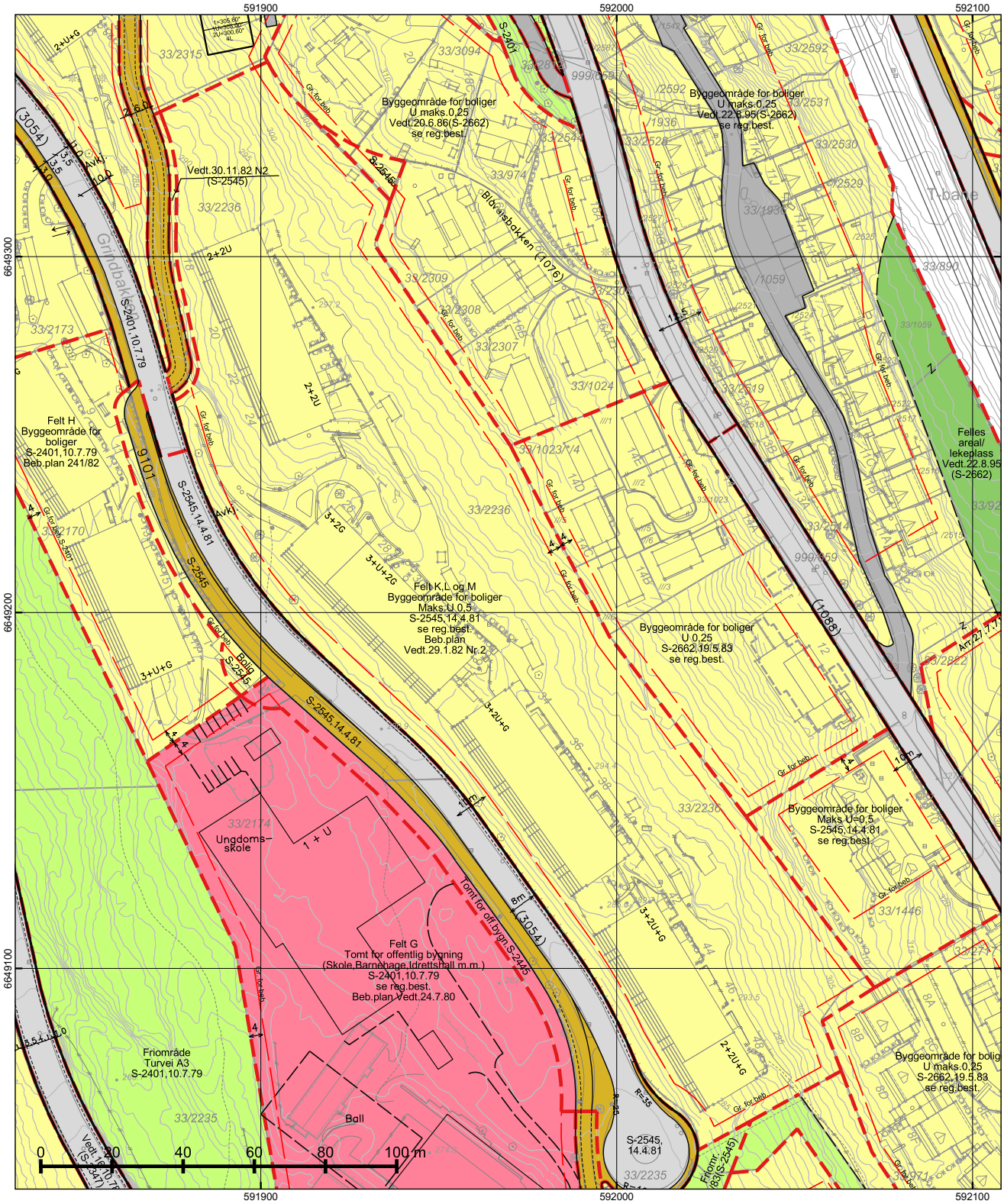
For området Ruuds areal kan annen leilighetsfordeling godkjennes.

§ 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152930/ 86526498
Deres ref.:
Adresse: Grindbakken 36
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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152930/86526498
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
GRINDBAKKEN 36

Dato: 09.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526498
8982341

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2236

Vi viser til bestilling av 20260209 for GRINDBAKKEN 36.

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

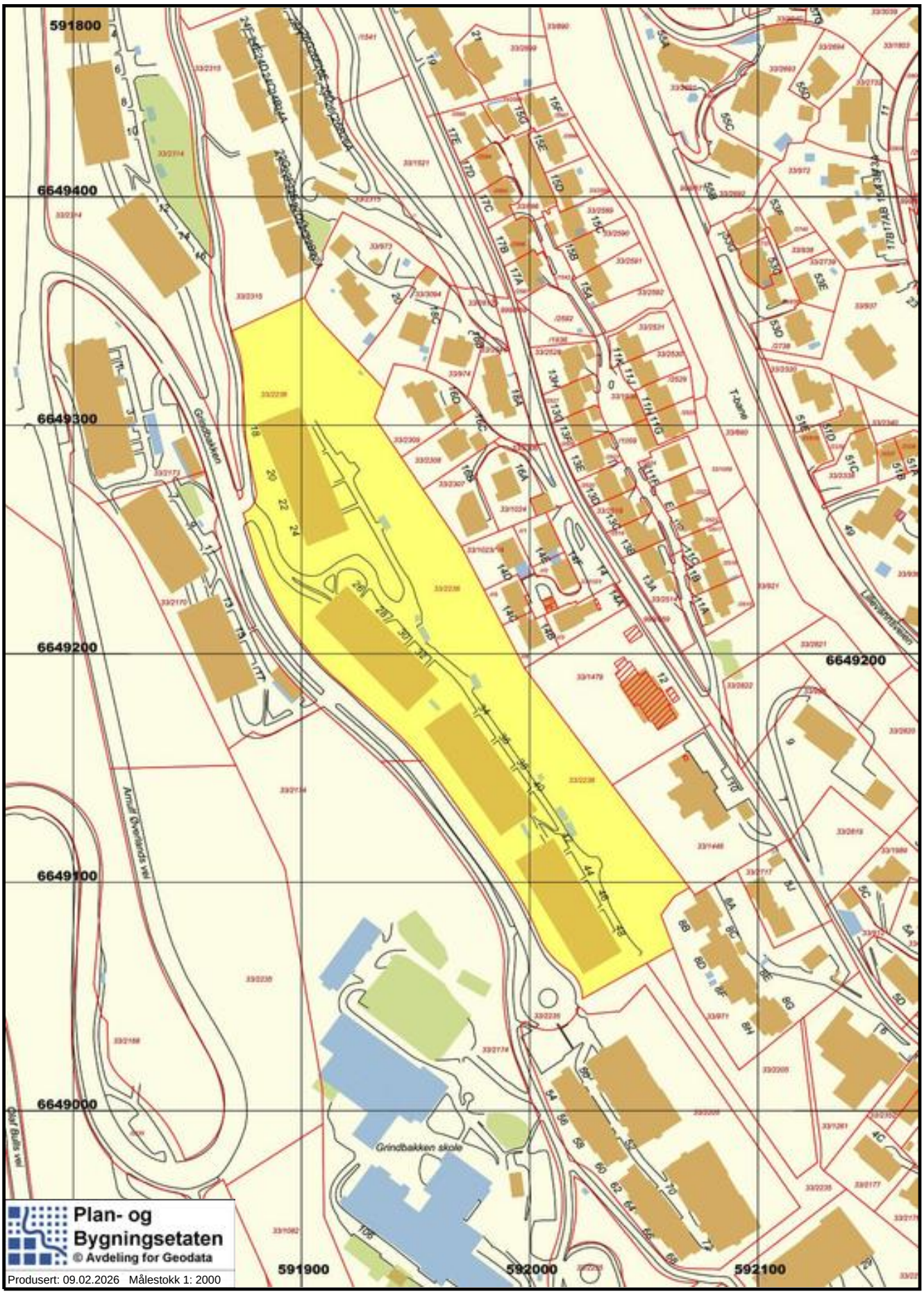
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


591800
6649400
6649300
6649200
6649100
6649000
591900
592000
592100
Grindbakken
Arnulf Øverlands vei
Grindbakken skole
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.02.2026 Målestokk 1: 2000

23.	**Heisanlegg:** Antall og art. Melding innsendes særskilt til Heiskontrollen.	
24.	**Anlegg** (Se ildsfarlighetsloven.) Tankanlegg. Lagringstillatelse for ildsfarlige varer må være anbefalt godkjent av sprengstoffinspektøren og brannsjefen på forhånd.	
25.	**Anlegg** (Industriell virksomhet) (Se arbeidervernloven.) Tillatelse fra Statens arbeidstilsyn skal foreligge på forhånd.	
26.	**Rom til varig eller midlertidig opphold i kjeller og/ eller på loft.** Antall og art.	
27.	**Garasjer.** Materialer. Antall biler.	Garasjer under blokken. Langveggen mot det fri utføres i splittpanel av tre. Garasjen ventileres ved naturlig gjennomtrekk og med 3% av gulvarealet som lufteåpninger i splittpanelen.
28.	**Tilfluktsrom.** 2 sett tegninger av tilfluktsrommet som er anbefalt av Oslo Sivilforsvar vedlegges byggemeldingen. Ved avvikelse fra forskriftene sendes særskilt søknad gjennom bygningskontrollen til sivilforsvarssjefen som meddeler eventuelle unntak. For industribygg med over 50 ansatte må Industrivernets godkjennelse av planene vedlegges byggemeldingen.	Tilfluktsrom er i henhold til forskrifter ikke medtatt.
29	Innhegning, forstøtningsmur, beplantning, lysgårder, frieareal, tørkeplass, søppelkasser, bilparkering.	Søppelboder for containere legges i tilknytning til gangveien. Antall og plassering iflg. utomhusplan. Støttemurer anlegges som vist på utomhusplanen og fasadetegningene.
30.	**Særlige opplysninger:** (evt. som særskilt skrivelse). Hvis forhåndsuttalelser er innhentet (forhåndsmelding) må disse vedlegges.	Sykkel- og sportsboder og matboder er plassert i underetasjen.

Oslo, den...

pr. pr. A/S SELVAAGBYGG

Byggherrens underskrift

Harald Hertzberg

pr. SELVAAG-BYGG

Byggemesters underskrift

Rolf Brox

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Arbeidssted	33/988 Bl. 5 Jerpefaret felt K	Journalnr.	82/699
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	2.3.82
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3		

8 MARS 1982
EKSPEDISJONEN

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 MAR. 1982

JM/bk

Saksbeh.: inspektør B. Bjørnegard

Sendes: Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen

Mekanisk kontrollventilasjon må anmeldes særskilt før etasjes dekke støpes.
Rørgjennomganger fra garasjeanlegg til overliggende etasje må pusses gasstett.
Det må konfereres med Oslo renholdsverk om et tilfredsstillende søppelabonnement for området.

Oslo helserådd, hygieneavdelingen
17. mars 1982

J. Moseng

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens rep.	Arbeidssted (Mnr. nr.) (Adresse)	33/988 Bl. 5 Jerpefaret Felt E	Journalnr. 82/699
	Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innkvart 2.3.82
	Byggherre		
	Anmelder	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3 Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3	

Saksbehandler:
A.Ivem/MHH
Jnr. 1896/82

OSLO BRANN- OG REDNINGSVESEN
Nr. 001595 18/03 82
SIDE AV: AVD: III

8 MARS 1982
EKSPEDISJONEN

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 MRS. 1982
Gaun

Sendes Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen gjelder et nybygg, boligblokk med garasje, 2 underetasjer og 3 etasjer.

Grunnareal ca. 865 m2.

Bygget er planlagt oppført med:

a. Yttervegger: Langsider : 13 mm gipsplater, bindingsverk med 10 cm mineralull og 7/8" trepanel.
Gavlvegger : 13 mm gipsplater, betongsøyler, 21 cm mineralull og korrugerte plastbelagte stålplater.

b. Innvendige bærevegger : 18 cm betong.

c. Trapperomsvegger : Porotonmur 8 cm, 7,5 cm steinull, stenderverk og 13 mm gipsplater.

d. Skillevegger : Bindingsverk med 13 mm gipsplater på hver side.

e. Etasjeskiller : 20 cm betong og vinyl på skumplast.

f. Takkonstruksjon : 20 cm betong, 10 cm ekspandert polystyren, membrantekket med singelavdekning.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Dører merket rødt X må utføres brannherdig minst B 30.

2. Boder på balkongene må kles innvendig med tennvernende kledning.

3. Trapperom må utstyres med brannventilasjon og belysning i samsvar med byggeforskriftenes kap. 55:5225, 5226.

4. Brennbar isolasjon må bare benyttes i samsvar med departementets rundskriv H-17/73 av 2.april 1973.

5. Rom for bereder i garasjen må kles innvendig med tennvernende kledning minst A 30.

./.

6. Rundt takluker må det være en strimmel på 60 cm bredde av ubrennbar isolasjonsmateriale.

7. Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.

Oslo brannvesen, 23. mars 1982
Bygningsavdelingen

Øivind Fjellheim
overingeniør

Asbjørn Ivem
brannmester

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sender Oslo byplankontor

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	33/988 Bl. 5 Jerpefaret felt K	Journalnr.	82/699
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	2.3.82
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3		

Byggesaksforskriftens veg.

8 MARS 1982
EKSPEDISJONEN

OSLO BYPLANKONTOR
1936

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 MAI 1982

2143/82

AB/ib - J.nr. 1835/82, 1836, 1837, 1838.

GNR 33 BNR 988, BLOKK 4, 5, 6 og 7.
Jerpefaret, FELT K.
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 8.3.82

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Reguleringsplan for området ble stadfestet 14.4.81 (S-2545).
Bebyggelsesplan for felt K ble vedtatt av byplansjefen i brev av 2.2.82.

Den innsendte byggemelding er endret i forhold til vedtatt bebyggelsesplan. Bl.a. er byggehøyden økt 0.5 m for samtlige blokker. Byplansjefen har hele tiden antatt at bebyggelsesplanen var godt gjennomarbeidet på det tidspunkt den ble behandlet og stiller seg undrende til endringer én måned etter at den ble vedtatt.

Den innsendte byggemelding viser følgende endring i forhold til stadfestet reguleringsplan:
Reguleringsplanen forutsetter bebyggelsens høyde i inntil 3 et. og maks gesimshøyde = 12 m i forkant. De byggemeldte blokkene 4, 5 og 6 er vist i 5 et. med avtrapping til 4 et. i endene samt gesimshøyde på 16-17 m i forkant. Dispensasjon for økning i etasjeantall ble godkjent av byplansjefen i vedtak av 2.2.82.

Kommentar:
Området Jerpefaret er utsatt landskapsmessig sett. Det har hele tiden vært forutsatt at bebyggelsen i Jerpefaret og Ruuds areal skal være mer beskjeden enn hva den er i Voksen Skog. Byplansjefen synes nå å merke at bebyggelsen i Jerpefaret får en mer fremtredende form enn det som tidligere har vært forutsatt. I forbindelse med godkjennelse av bebyggelsesplanen for felt K strakk byplansjefen seg svært langt med hensyn til å gi dispensasjon for byggehøydene, og byplansjefen kan ut fra landskapsmessige hensyn ikke anbefale ytterligere heving av blokkene 4, 5 og 6.

Når det gjelder blokk 7 er også denne hevet 0.5 m i forhold til vedtatt bebyggelsesplan. Denne ligger imidlertid innenfor reguleringsplanens høydebestemmelser, og byplansjefen vil derfor kunne anbefale den godkjent.

For øvrig gjør vi oppmerksom på at nabovarslingen for byggemeldingen er ufullstendig. Vi kan ikke se at det er søkt om ytterligere dispensasjon fra reguleringsplanen og at det er gitt noen begrunnelse for dette. Naboer er heller ikke gjort kjent med de endringer som byggemeldingen viser i forhold til vedtatt bebyggelsesplan.

GNR 33 BNR 2236

- ADRESSE: Grindbakken 34-40

MAPPENR: 820104465

- ARB. ART: Ventilasjonsanlegg (82/699)

BYGN.ENH.NR.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **FOTOGRAFERT** **TILSYNSOMSLAG**

33/988 Blokk 5
Jerpefaret, Felt K

82/4465

Meldes ikke SER
23-7-84 N.H. 94-10-83

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

STATISTIKK-PLIKTIG | Tatt i bruk 1

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, dan 11/7-84 NK

Ferdigattestert 18-7-84 JC

Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg 84/629

Ansvarshavende

Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	~~Festenr.~~	Tomtenr.
33	~~988~~ 2236	Blokk 5	

Matr.nr.

Adresse: Grindbakken 34-40 ~~Jerpefaret, Felt K.~~

Byggherre: B/S Selvaag bygg

Avdvard.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 04465
Mottatt 15 DES. 1982

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgate 19 XII Oslo 5 *1150 60

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

679/ 84

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Jerpefaret, Felt K	33	988	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
A/S Selvaagbygg	Holmenveien 19, Oslo 3 Tlf.: 14 36 90
Byggemelder: Alfsen og Gunderson A/S	Adresse og telefonnr.: Stålverksveien 1, Oslo 6 Tlf.: 68 19 00

Arbeidets art:

Avtrekksventilasjon for blokk 5

Bilag:

Tegn.nr.: 104390, -389, -380, -383, -384, -385 og -386

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med Postvesenets kvittering vedlegges. Byggherre og byggmelder er ansvarlig for riktig varsling.

Brutto areal		For Bygningskontr. §	Gebyr
et	m²	5	680
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	m²		
Garasje	m²		
L. m. nye vegger	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	

Byggebeskrivelse:

Friskluft til hver leilighet trekkes inn gjennom spalter over vinduene og klaffventiler i ytterveggene. Luften går på overstrømning gjennom spalte under dør inn til WC, og gjennom overstrømningsrist i vegg inn til bad. Luften trekkes av fra WC, bad og kjøkken gjennom kontrollventiler. Ventiler og kanaler består av ikke brennbart materiale.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: i anledning:

Bygn. vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Oslo, den 1/12-1982

pr. A/S SELVAAGBYGG
Roy Brox
Byggherrens underskrift

Alfsen og Gunderson A/S
P. Starheim
Byggemelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

BIL. A 2 3000. ANDVORD. 2833874.—

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Byggesaksnr.

Arbeidssted (Mer nr.) (Adresse)	33/968 Blokk 5, Jerpefaret, Felt K	Journalnr.	82/4465
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg 82/699	Innlevert	15.12.82.
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		
Anmelder	Alfsen og Gundersen A/S, Stålverksveien 1, Oslo 6.		

S.E.R.-BYGNINGSREGISTERET	
HELSERÅDET	DAT.
DATATYPE	K. DS
HOVEDOPPVARMINGSM.	
VENTILASJONSMÅTE	
LYDISOLERING	

17 DES. 1982
EKSPEDISJONEN

Saksbeh.: avd.ing. Ch. Eng /YS

Sendes: Oslo bygningskontroll
via Oslo brannvesen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2[illegible]-01-1983

Anmeldelsen kan godtas.

Bemerkninger:

Boder og sykkelrom må ventileres.
Trapperom må ventileres forskriftsmessig.

Oslo helseråd, hygieneavdelingen
18. januar 1983

Ch. Eng
Ch.Eng
bm

Skj. 8 - 11.2631/81. Andvord.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	33/988 Blokk 5, Jerpefaret, Felt K	Journalnr.	82/4465
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg 82/699	Innlevert	15.12.82.
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		
Anmelder	Alfaen og Gundersen A/S, Stålverksveien 1, Oslo 6.		

Bygningskontrollens reg.

Saksbehandler:
K.Fossum/MHH
Jnr. 683/83

OSLO BRANN- OG FEIERVESEN
JN. 000682 20 JAN 83
BEH. AV: AVD: IV

17 DES. 1982
EKSPEDISJONEN

Sendes Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales i henhold til tegninger og byggemelding 2 på følgende betingelse:

Vertikale kanalsjakter forutsettes utført i min. kl. A 30.

Oslo brannvesen, 27. januar 1983
Avd.for brannsyn og feiervesen

Kjell Fossum
Ingeniør

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28-01-1983
Gam

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet.

Oversendes i anledning ferdigbesiktigelse

33/988 Blokk 5, Jerpefaret, Felt K — 82/4465

Bygningskontrollens inng.

Arbeidssted (Navn m.) (Adresse)	Ventilasjonsanlegg 82/699
Arbeidets og bygningens art	
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.
Anmelder	Alfaen og Gundersen A/S, Stålverkaveien 1, Oslo 6.

Journalnr.

Innlevert 15.12.82.

10 OKT. 1983

J. Østbråten

S.E.R.-BYGNINGSREGISTERET	
HELSERÅDET	DAT.
DATATYPE	KODE
HOVEDOPPVARM. MET.	
VENTILASJONSMÅTE	2
LYDISOLERING	

Saksbeh.: Ch. Eng /YS

Sendes: Oslo bygningskontroll
via Oslo brannvesen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
07-1984

Ventilasjonsanlegget kan godkjennes.

Oslo helseråd, hygieneavdelingen
29. juni 1984

Ch. Eng

Ch.Eng
avd.ing.
bm.

Bl. b - 11 Andvord.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Oversendes i anledning ferdigbesiktigelse

Byggekontrollens løp.				
	Arbeidssted (Mnr. nr.) (Adresse)	[illegible]	Journalnr.	82/4465
	Arbeidets og bygningens art	[illegible]	Innlevert	15.12.82.
	Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		
	Anmelder	Alfsen og Sundersen A/S, Stålverksveien 1, Oslo 6.		

10 OKT. 1983

OSLO BRANN- OG REDNINGSVESEN
J.nr. 04905 26.09.84
REG. AV: AVD.

J. Østbråten

Saksbehandler:
R. Kraabøl /MK
J.nr. 4905/84

Sendes Oslo bygningskontroll.

Ferdigattest anbefales.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10-07-1984

Oslo brannvesen, 9. juli 1984

Avdeling for brannsyn og feiervesen

Peder Hermstad
branninspektør

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): 200910294-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Håkon Garnes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRINDBAKKEN 34 - 40	Eiendom:	33/2236/0/0
Tiltakshaver:	Jerpeskogen BRL	Adresse:	Hammersborg torg, 0179 OSLO
Søker:	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GRINDBAKKEN 34 - 40

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.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19112010 av:

Håkon Garnes - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Jerpeskogen BRL, Hammersborg torg, 0179 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORSK BRANNVERN AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92
3044 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.06.2023
Simen Ulsnes Kristoffersen	201405353 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	GRINDBAKKEN 34 - 40	Eiendom:	33/2236/0/0
Tiltakshaver:	Jerpeskogen borettslag	Søker:	Norsk Brannvern AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grindbakken 34 - 40

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannvarslingsanlegg, mottatt 09.06.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Kopi til:
Jerpeskogen borettslag, Haldensvingen 33, 1387 ASKER

Oslo

6392

Forslag til bebyggelsesplan for gnr.33 bnr.2315,Jerpefaret - Felt 2 - Boliger.

6392 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 199150583

Vedtaksdato: 18.03.1992
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2545

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

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

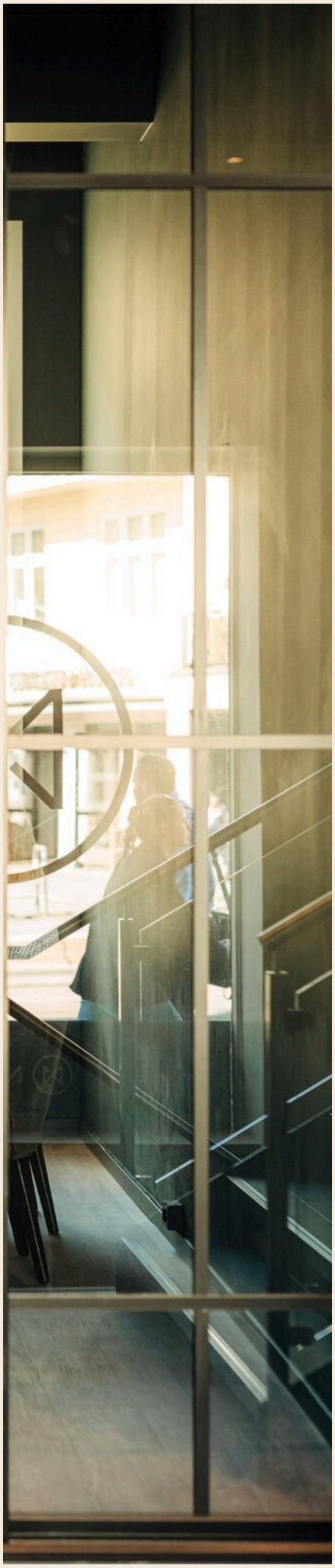
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Velkommen til

Nordvik Røa

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. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finn den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0019/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grindbakken 36 0764 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 2236 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Joakim Swartling
Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
j.swartling@nordvikbolig.no
988 22 420



Vegard Eidså Andersen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
v.andersen@nordvikbolig.no
982 02 975

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: