



Æ

Grindbakken 26

0764 OSLO • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Henrik Munkvold

EIENDOMSMEGLER

90 66 91 67

hmu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	116
Kort om oss	273

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Grindbakken 26, 0764 Oslo, Etasje: 1

MATRIKKE

Andelsnr. 77 Orgnr. 934613694 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 109 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 104 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 29 m2.
Markterrasse på nordøstsiden er målt til 17 m2. Deler av denne terrassen ligger på borettslagets felles tomt, hvorav andelseier for denne leiligheten har eksklusiv disposisjonsrett.

AREAL

Primærrom: 100 kvm, Bruksareal: 109 kvm, BRA-i:104 kvm , BRA-e: 5 kvm
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

1983

TOMT

Eiet tomt 21100 kvm

PRISANTYDNING

8 270 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Øst Takstdato: 29.03.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 79 301,- pr. 11.03.24
Andel fellesformue: kr. 49 355,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 8 270 000,- (Prisantydning)

kr 79 301,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 349 301,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
- kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 358 482,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 366 732,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 044,- pr. mnd.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i borettslaget i mars 2024. Der ble det lagt frem en plan for rehabilitering av langvegger i borettslaget. Rehabiliteringen vil føre til økte felleskostnader fra dagens (kr. 5044,-) til kr. 6373,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, kabel-tv, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drifts-/vedlikeholdskostnader, nedbetaling av lån og renter m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av OBOS.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Geir Arnfinn Isene

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Grindbakken 26 - en moderne og gjennomgående 5-roms endeleilighet beliggende på Holmenkollens solside. Her

bor du fint til i 1. etasje med trappefri adkomst. Leiligheten har en solrik terrasse mot sydvest samt en markterasse mot nordøst med adkomst til en trivelig og romslig hage. Hagen er en del av borettslagets felles tomt, men leiligheten har eksklusiv disposisjonsrett. Du har også rikelig med lagringsplass i flere boder, samt egen parkeringsplass m/elbillader i felles garasjeanlegg.

Leiligheten ble vesentlig oppgradert i 2023/24, og holder en høy standard. Oppgraderinger var bl.a. nye parkettgulv, nymalte overflater, helt nye fliser og innredning på bad, ny kjøkkeninnredning m.m. Her kan du flytte rett inn!

Det er kort avstand til fantastisk natur, skole, buss og søndagsåpen Kiwi. Ellers er det også enkel adkomst til Røa hvor du finner alt du trenger til hverdagen.

- Nylig oppgradert og moderne 5-roms
- Gjennomgående endeleilighet, trappefri adkomst i 1. etg.
- Sydvestvendt terrasse på 12 m2
- Nordøstvendt markterasse
- Fantastiske solforhold fra morgen til kveld
- Fin utsikt
- Hyggelig hage med utgang fra kjøkken
- Nærhet til marka
- Busstopp rett i nærheten
- Garasjeplass m/elbillader
- God lagringsplass i flere boder
- Varmtvann inkl.

PARKERING

Det følger med parkeringsplass i felles garasjeanlegg. På plassen er det installert elbillader.

Ellers rikelig med gjesteplasser i garasjen, samt parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Grindbakken 26 ligger som en del av et veletablert boligområde på Holmenkollens vestsida, høyt og fritt over Bogstadvannet. Borettslaget ligger luftig til i åssiden, med herlig utsikt mot Oslofjorden, åsene i Bærumsmarka, Bogstadvannet og videre innover i Nordmarka. Her befinner man seg rett ved skog og mark samtidig som Røa, med sitt gode utvalg av forretninger og nødvendige tjenester, ligger i nabolaget.

Butikk- og servicetilbud:

Kiwi på Bogstad har åpent alle dager og ligger få minutter fra leiligheten. Ellers er det kort vei til Røa sentrum, hvor du har et godt utvalg av butikker og servicefasiliteter. Nye Røa torg har blitt et naturlig samlingspunkt for mange hyggelige aktiviteter. Torget har kaféer og restauranter med uteservering, der det også er mulig å ta med seg kaffekoppen og strekke seg ut på torget. Rett ved torget finner du ett av Deichmann bibliotekene, samt selskapslokalet i Samfunnshus Vest. Nye Røa torg byr også på en rekke butikker og servicetilbud som Vinmonopolet, Åpent Bakeri, indisk restaurant, stor Coop Mega butikk, Apotek1, Norli

bokhandel, Christiania Glasmagasinet, Vic dame- og herreklær og Godteshop m.m.

TOMT

Eiet tomt, 21100 kvm

Sterkt skrånende tomt/terreng mot sydvest, skrånende tomt m/enkelte flate partier på østsida av blokkene. Delvis naturtomt, og delvis opparbeidet tomt med plener, prydbusker, lekeapparater, sittegrupper og asfalterte gangveier.

Hagen på nordøstsida er en del av borettslagets felles tomt, men andelseiere på bakkeplan har eksklusiv disposisjonsrett og plikter å holde orden på arealet umiddelbart foran sin bolig.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Det finnes flere skoler og barnehager i nabolaget.

Gangavstand til Grindbakken skole (1-7kl) og Grindbakken barnehage. Videre har du også Hovseter skole (8-10kl), Midtstuen skole (8-10kl), Ris ungdomsskole (8-10kl) og Persbråten videregående skole, ikke langt fra leiligheten.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Kort gangavstand til bussholdeplass fra leiligheten. Her går buss nr. 42 til sentrum (via Røa og nr. 45 til Majorstuen). Videre er det litt over 1 km til T-bane linje 1 (Frognerseteren-Bergkrystallen) fra Voksenlia stasjon. T-bane linje 2 (Østerås-Ellingsrudåsen) går fra Røa. Fra Røa sentrum går også flybuss.

FRITIDSTILBUD

Leiligheten har et glimrende utgangspunkt for rekreasjon og fritid. Rett i nærheten ligger marka med skispor og turstier, samt Holmenkollens skianlegg. Det er kort vei til Bogstadvannet hvor man finner sandstrand med gressletter, badebrygger, toaletter og sykkelparkering. I tillegg har man Strømsdammen en hyggelig spasertur fra leiligheten. På Bogstad gård er det kafé og aktiviteter for barn. Golfbaner på Bogstad, Haga og Grini. En liten biltur unna ligger Tryvann/Wyllerløypa vinter- og sommerpark som har blitt betydelig oppgradert de senere år. SATS Røa Bad åpnet i 2015 med aktiviteter for både barn og voksne: treningsrom, barnebasseng, vannsklie, svømmebasseng på 25 meter og egen velværeavdeling.

Innhold

INNEHOLDER

Entré/gang, to bad, fire soverom, kjøkken og stue. To innvendige boder (ca. 4 m2).

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Daniel Buchhave:

Terrasseblokk over 3 etasjer samt underetasje/ kjeller. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong. Utfyllende vegger av bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger med trekledning og malte murflater. Flat takkonstruksjon tekket med papp/ membran (Ikke besiktiget). Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør fra 1983. Vinduer fra 1983 og 2015 med to og tre-lags glass. Balkongdører fra 1983 med tre-lags glass. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet.

PRIMÆRROM

Primærrom: 100 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 109 kvm

BODER

To innvendige boder på tilsammen 4 m2.

Utebod på terrassen på ca. 2 m2.

Utebod på markterrassen på ca. 1 m2.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i nabobygget på ca. 2,5 m2.

Standard

STANDARD

Tilstandsgrader:

I boligsalgsrapport fra takstmann er det gitt følgende fordeling av tilstandsgrader:

69 %: TG1 (alt i orden)

23 %: TG2 (alder, slitasje, skader mv.)

0 %: TG3 (strakstiltak nødvendig)

8 %: TGIU (ikke undersøkt)

Bad i entré:

Bad fra ukjent årstall, oppgradert med flis på flis samt smøremembran i dusjsone i 2018. Flislagt gulv og flislagte vegger. Malt himling. Servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant med belysning. Dusjhjørne med innfellbar glassdør og to-greps armatur, samt hånddusj og regndusj. Gulvmontert toalett. Vannrør av typen kobber med stoppekraner og synlige avløpsrør i plast. Avtrekksventil på vegg, mekanisk avtrekk.

Bad i tilknytning til hovedsoverom:

Baderom fra ukjent årstall oppgradert på overflater og innredninger i 2023/2024. Underliggende membran på gulv og deler av røropplegg fra eldre ukjent årstall. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt betong. Vegghengt servantskap med skuffer. Benkeplate med to ovenpåliggende servant og ett-greps armaturer. Speil med belysning på vegg over servant. Dusj på gulv i nisje med glassvegg. Dusjbatteri med regn- og hånddusj. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg til tilstøtende bad. Synlig

forkrommede vannrør ved servant og opplegg til vaskemaskin tilkoblet eldre vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

Kjøkken:

Gulvflate belagt med tre-stavs parkett. Vegger og himling med malte slette flater. Kjøkkeninnredning fra 2023/2024 med glatte fronter i hvit høyglans utførelse. Benkeplater av tre. Nedfelt oppvaskkum av komposittmateriale med ett-greps armatur. Overskap med vitrinedører. Stikkontakter på vegg under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr og mikroovn i høyskap. Oppvaskmaskin under benk. Nedfelt induksjonstopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av type kobber. Avløpsrør av plast.

Øvrige rom:

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Gulvvarme i entré og stue. Vegger og himlinger med malte slette flater. Hvite tre-speils innerdører samt profilert hvit innerdør til bad ved soverom. Dør med glassfelt mellom entré og stue. Oppgraderinger i 2023/2024: Lagt nytt parkettgulv og malt samtlige innvendige overflater.

Tekniske anlegg, VVS anlegg:

Vannrør av type kobber og synlige avløpsrør i plast. Stoppekraner plassert på bad ved entré og under oppvaskkum på kjøkken. Tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet. Gasspeis i stue. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via tilluftsventiler i vinduer/yttervegger kombinert med mekanisk avtrekk via bad ved entré.

Takhøyder:

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Bad ved soverom 2,31 meter. Øvrige rom er målt fra 2,36 - 2,39 meter. Nedsenket del i stue og soverom mot vest målt til 2,16 meter.

Dører og vinduer:

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør fra 1983. Vinduer fra 1983 og 2015 med to og tre-lags glass. Balkongdører fra 1983 med tre-lags glass.

Balkonger, terrasser, veranda etc.:

Utgang fra stue til terrasse på 12 m2. Gulvoverflate av betong. Blomsterkasse som rekkverk med terrassebord på innvendig side. Utebelysning, stikkontakt og varmelamper på vegg. Videre adkomst til utebod på terrassen på ca. 2 m2. Oppgradert med rekkverk av impregneret trevirke på innvendig side i 2023/2024.

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarsler.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger følgende:

Grindbakken 26-32 - Boligblokk - Ferdigattest - 1985

Grindbakken 26-32 - Omtrekking tak - Ferdigattest - 2010

Megler har kontrollert godkjente byggetegninger opp mot

dagens planløsning og det gjøres oppmerksom på følgende: Godkjent byggetegning viser at leiligheten opprinnelig hadde 3 soverom. Rommet som i dag benyttes som soverom med adkomst til bad, er i disse tegningene definert som kott.

Det gjøres også oppmerksom på at terrasseplattingen som er lagt på nordøstsiden med utgang fra kjøkkenet delvis er på borettslagets felles tomt. I henhold til borettslagets husordensregler har andelseiere på bakkeplan eksklusiv disposisjonsrett til grøntarealet umiddelbart foran boligene. Dette grøntarealet skal vedlikeholdes av disse andelseierne, som også plikter å holde orden på arealet. Se vedlagte husordensregler punkt 7 eller kontakt megler ved spørsmål.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang utenfor leiligheten.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Bad med adkomst fra soverom har gulvvarme. Gulvvarme i entré og stue. Gasspeis i stuen. Det er felles varmtvann i borettslaget.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt betales gjennom felleskostnadene fire ganger i løpet av året (mai, juni, september og november).

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 044,- pr.mnd.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har to lån med følgende vilkår:

Lånummer: HANBA1-83987173222

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats: 5,85 % (flytende)

Restsaldo: 7.567.892,-

Restløpetid: 14 år 7 md.

Andel restsaldo: 0,-

Kapitalkostnader: 0,-

Leiligheten har innfridd sin andel av dette lånet.

Lånummer: HANBA2-83987173230

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats: 5,85 % (flytende)

Restsaldo: 9.937.079,-

Restløpetid: 14 år 8 md.

Andel restsaldo: 79.301,-

Kapitalkostnader: 673,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 80.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 11.03.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

Fordelingen mellom renter og avdrag er ikke opplyst av forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr. 8 140 506,-.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr. 6 537 649,-.

Årsresultat i 2022 var på kr. 1 134 260,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) var pr 01.01.2022 kr. 5 793 721,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett

I posten drift og vedlikehold ble det beregnet kr. 605 000,- til ordinært vedlikehold for 2023.

Budsjetterte driftsinntekter for 2023 er på kr. 8 298 000,-.

Budsjetterte driftskostnader for 2023 er på kr. 6 676 600,-.

Budsjettert årsresultat for 2023 er på kr. 919 400,-.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i borettslaget i mars 2024. Der ble det lagt frem en plan for rehabilitering av langvegger i borettslaget. Rehabiliteringen vil føre til økte felleskostnader fra dagens (kr. 5044,-) til kr. 6373,- pr. mnd.

Rehabiliteringen vil bestå av følgende:

- Etterisolering og oppbygging av yttervegger på øst og vestsiden
- Bytte av vinduer på øst og vestsiden
- 3 meter bred skyvedør i stuen
- Bytte av verandadør på østsiden
- Nye inngangsdører og nye ytterdører
- Oppussing og maling av oppganger
- Nytt låsesystem på alle dører

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 90814501

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 970 035,- Som sekundærbolig Kr. 7 486 133,-

BORETTSLAG

Borettslag: Jerpeskogen Borettslag, Orgnr: 934613694

- Hjemmeside: www.jerpeskogen.no
- Borettslaget består av 140 andelsleiligheter.
- Forretningsfører er OBOS.
- Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Det ble inngått ny avtale i 2021. Avtalen inkluderer TV-pakken Start + Bredbånd 100 Mbps. Alternativt kan man velge bort tv-kanaler og få bredbånd 500 Mbps eller velge bort bredbånd og få TV-pakken Familie.
- Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Hovseter Vaktmestersentral.

FORRETNINGSFØRER

OBOS.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så lenge disse ikke er til besvær for naboer. Se borettslagets husordensregler for mer informasjon.

DIVERSE

Vedlikehold og rehabilitering i borettslaget

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, slutføring 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: Rehabiliteret 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: Rehabiliteret 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.

Fremtidig rehabilitering i borettslaget

Styret utreder for tiden rehabilitering av langveggene som vil innebære etterisolering og utskiftning av vindussperre, samt vinduer og dører. Dette vil gi en positiv effekt for oppvarming av leilighetene. Styret gjør oppmerksom på at slike rehabiliteringer er forbundet med store kostnader og styret forsøker å finne løsninger som ikke fører til dramatisk økning i husleien. Oppganger, inngangsdører og nøkkelsystemer er også noe styret vurderer å rehabilitere. Dette vil dog bli en sekundær prioritering hvis man må velge.

Styret vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling når de har fått oversikt over kostnader og løsninger.

Styret opplyser at størrelsen på låneopptak er noe usikkert men de har et estimat på 35 mill. Det er vedtatt å vente ett år for å se om situasjonen i Europa endrer seg, og prisbildet muligens blir noe bedre.

I dag er både materialkostnader og arbeidskraft på et høyt nivå.

Bygningsmassen er fra 1984, noen store vedlikeholdsprosjekter er gjennomført som tak, betong og endevegger, men borettslaget må påregne at det vil være behov flere små og store prosjekter i årene som kommer også.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For

servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

REGULERING

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger. Kontakt megler ved spørsmål.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 8 270 000,- (Prisantydning)
kr 79 301,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 349 301,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 358 482,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 366 732,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.2 500)
Relansering finn.no 20.10.2023 (Kr.1 215,55)
Relansering finn.no 30.03.2024 (Kr.1 215,55)
Grunnpakke borettslag (Kr.17 872)
Markedspakke 1 (Kr.19 950)
Oppgjør (Kr.7 500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 349 301,-) (Kr.62 619,76)
Tilrettelegging (Kr.9 900)
Totalt kr. (Kr.122 772,86)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

50-23-0172

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler

og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en

mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Org. nr: 945064358

Griniveien 10

0756 Oslo

Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Henrik Munkvold

SAKSBEHANDLERE

Henrik Munkvold

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Eiendomsmegler

Mob: 90 66 91 67 / E-post: hmu@eie.no

DITT NYE
HJEM?



























































































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





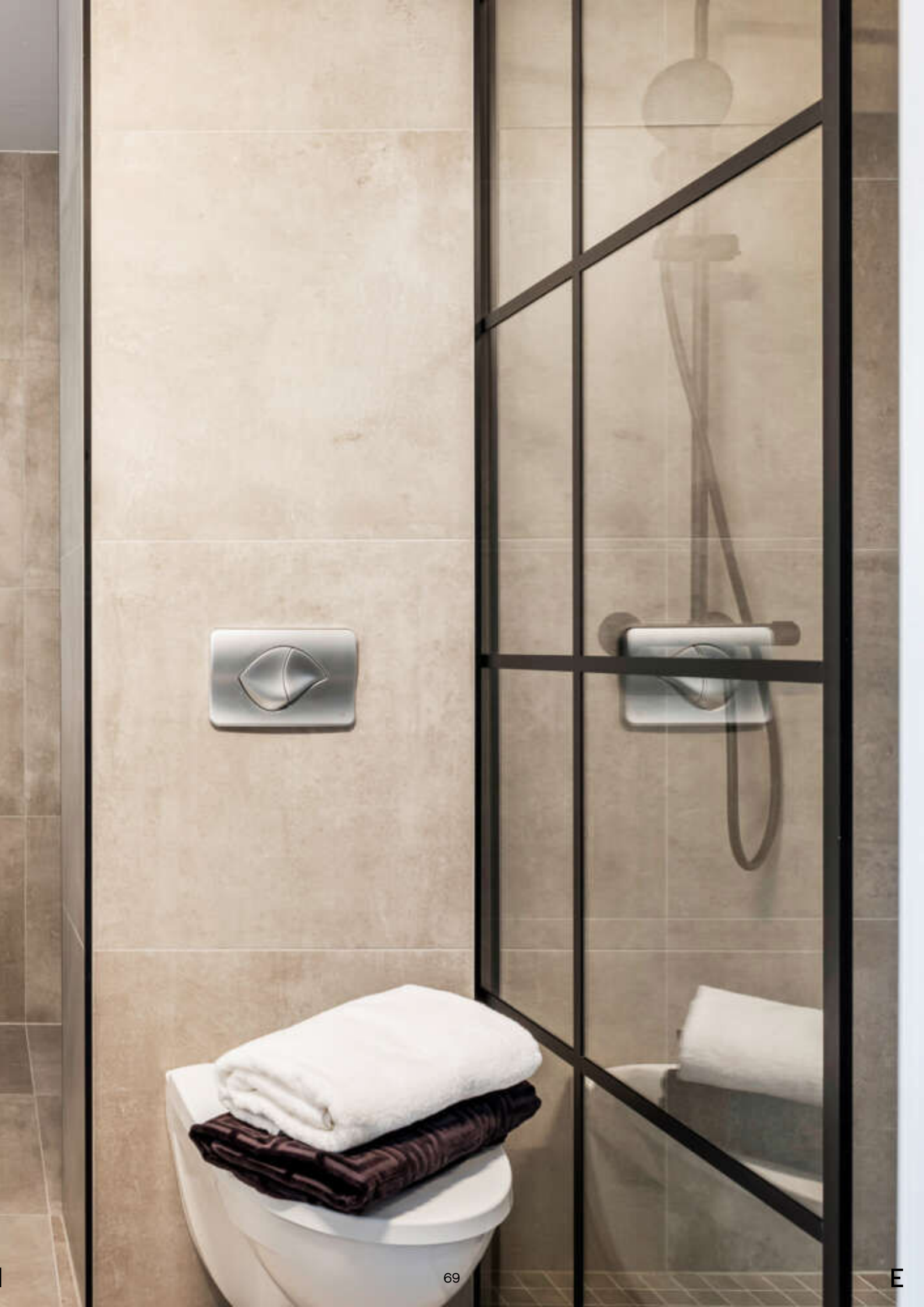
























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



































RØA TORG







FLORISS

VINMONOPOLET





RØA BAD OG TRENING

KIWI mini pris 7-23

18



Rea



2 Ellingsrudåsen

33114



Grindbakken 26, 0764 Oslo

Leilighet - 1 etasje





Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Grindbakken 26
0764 OSLO
Gnr./Bnr.: 33/2236
Andelsnr. : 77
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 109 m²

Totalt bruksareal (BRA): 109 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.03.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Daniel Buchhave

Mobil: 90913150

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.03.2024
Referansenummer	15035550
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-23-0172
Hjemmelshaver/selger	Geir Arnfinn Isene
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	29.03.2024 19:22

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Grindbakken 26
Postnummer/sted	0764 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	33/2236
Andelsnr.	77
Borettslag / Sameie	Jerpeskogen Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 21104 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1983		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Jerpeskogen Borettslag, beliggende i bydel Vestre Aker i Oslo kommune. Borettslaget består av 140 andelsleiligheter. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, busker, trær, diverse beplantning, grøntarealer og sittegrupper. Felles sykkelparkering i borettslaget.

Terrasseblokk over 3 etasjer samt underetasje/ kjeller. Støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong. Utfyllende vegger av bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger med trekledning og malte murflater. Flat takkonstruksjon tekket med papp/ membran (Ikke besiktiget). Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør fra 1983. Vinduer fra 1983 og 2015 med to og tre-lags glass. Balkongdører fra 1983 med tre-lags glass. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

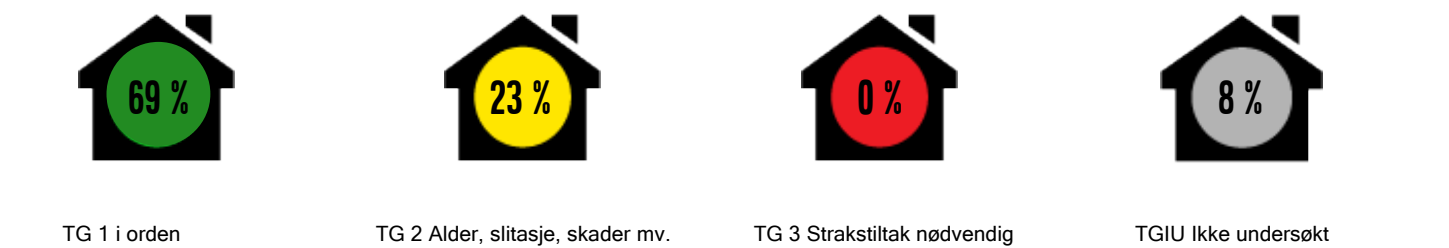
Leiligheten består av entré, to bad, stue, kjøkken, fire soverom og to innvendige boder.

Utgang fra stue til terrasse og utgang fra kjøkken til markterrasse. Videre adkomst til uteboder fra terrassene.

Leiligheten disponerer en bod i nabobygg.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller med el-billader.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - adkomst via entré		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - adkomst ved soverom		Vannrør	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	104	3		107	29
	Entré, to bad, stue, kjøkken, fire soverom og to innvendige boder.	To uteboder.			Terrasse og markterrasse.
Nabobygg		2		2	
		Bod.			
SUM	104	5		109	29
Total bruksareal: 109 m²					

Kommentar til areal

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det omgjøring av utebod til innvendig bod er vurdert å være søknadspliktig. Det er ikke er søkt om/godkjent å innlemme utebod til innvendig bod med innvendig adkomst fra kjøkken, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er medregnet i rapporten etter dagens bruk som internt bruksareal.

Terrasse ved stue på 12 m2 og markterrasse på 17 m2 (TBA).

To utvendige boder med adkomst via terrasser på henholdsvis 1m2 og 2m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en bod i nabobygg på ca. 2,5 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller med el-billader.

Leiligheten inneholder 100 m2 P-rom og 4 m2 S-rom. S-rom består av to innvendige boder.

Rapport

Våtrom - adkomst via entré

Bad fra ukjent årstall, oppgradert med flis på flis samt smøremembran i dusjsone i 2018. Flislagt gulv og flislagte vegger. Malt himling. Servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant med belysning. Dusjhjørne med innfellbar glassdør og to-greps armatur, samt hånddusj og regndusj. Gulvmontert toalett. Vannrør av typen kobber med stoppekraner og synlige avløpsrør i plast. Avtrekksventil på vegg, mekanisk avtrekk.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning
	TG 2		
	Vannrør		Deler av vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppgradering kan vurderes.
	Overflater gulv		Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.		Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornying av slukmansjett og klemring kan vurderes.
	Fallforhold (gulv)		Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU		
	Fukt i tiliggende konstruksjoner		Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot tilstøtende bad. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - adkomst ved soverom

Baderom fra ukjent årstall oppgradert på overflater og innredninger i 2023/2024. Underliggende membran på gulv og deler av røropplegg fra eldre ukjent årstall.

Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt betong. Vegghengt servantskap med skuffer. Benkeplate med to ovenpåliggende servant og ett-greps armaturer. Speil med belysning på vegg over servant. Dusj på gulv i nisje med glassvegg. Dusjbatteri med regn- og hånddusj. Vegghengt toalett med innebygd sisterner. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg til tilstøtende bad. Synlig forkrommede vannrør ved servant og opplegg til vaskemaskin tilkoblet eldre vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon



Ventilasjon

Rommet har avtrekksventil mot tilstøtende våtrom. Dette kan medføre redusert luftutskifting.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.



TG 2

Vannrør

Deler av vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppgradering kan vurderes.



Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Høyde på toalett er målt til 40 cm.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Underliggende tettesjikt på gulv er vurdert å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering mot tilstøtende bad.

Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Gulvflate belagt med tre-stavs parkett. Vegger og himling med malte slette flater. Kjøkkeninnredning fra 2023/2024 med glatte fronter i hvit høyglans utførelse. Benkeplater av tre. Nedfelt oppvaskum av komposittmateriale med ett-greps armatur. Overskap med vitrinedører. Stikkontakter på vegg under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr og mikroovn i høyskap. Oppvaskmaskin under benk. Nedfelt induksjonstopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av type kobber. Avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet
	Ventilasjon	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt kan vurderes etablert.
	TG 2	Vannrør Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tre-stavs parkett. Gulvvarme i entré og stue. Vegger og himlinger med malte slette flater. Hvite tre-speils innerdører samt profilert hvit innerdør til bad ved soverom. Dør med glassfelt mellom entré og stue.
Oppgraderinger i 2023/2024: Lagt nytt parkettgulv og malt samtlige innvendige overflater.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)
--	------	---

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

	TG 2	Skjevhetmåling Det er registrert noe merkbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i stue og ca. 15 mm i kjøkken.
--	------	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av type kobber og synlige avløpsrør i plast. Stoppekraner plassert på bad ved entré og under oppvaskkum på kjøkken. Tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet. Gasspeis i stue. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via tilluftsventiler i vinduer/yttervegger kombinert med mekanisk avtrekk via bad ved entré.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Ventilasjon

 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).	Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Bad ved soverom 2,31 meter. Øvrige rom er målt fra 2,36 - 2,39 meter. Nedsenket del i stue og soverom mot vest målt til 2,16 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år:

Forekommer det at sikringer løses ut:

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget:

Fungerer hvitevarer som følger boligen:

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	TG 2 er satt grunnet: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Deler av elektrisk anlegg er eldre uten dokumentasjon.
--	--	---

Brann

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarsler.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør fra 1983. Vinduer fra 1983 og 2015 med to og tre-lags glass. Balkongdører fra 1983 med tre-lags glass.

 TG 2	Vinduer	Vinduer fra 1983 er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører fra 1983 er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til terrasse på 12 m2.

Gulvoverflate av betong. Blomsterkasse som rekkverk med terrassebord på innvendig side. Utebelysning, stikkontakt og varmelamper på vegg.

Videre adkomst til utebod på terrassen på ca. 2 m2.

Oppgradert med rekkverk av impregnert trevirke på innvendig side i 2023/2024.

 **TG 1**

Helhetsvurdering

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra kjøkken til markterrasse på ca. 17 m2. Terrassen er belagt med terrassebord. Videre adkomst til utebod på terrassen på ca. 1 m2.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring datert 14.03.2022 med følgende arbeidsbeskrivelse: Leverte og byttet Eaton OV 40A, byttet strømskinne med RRK10mm.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert av selger den 14.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



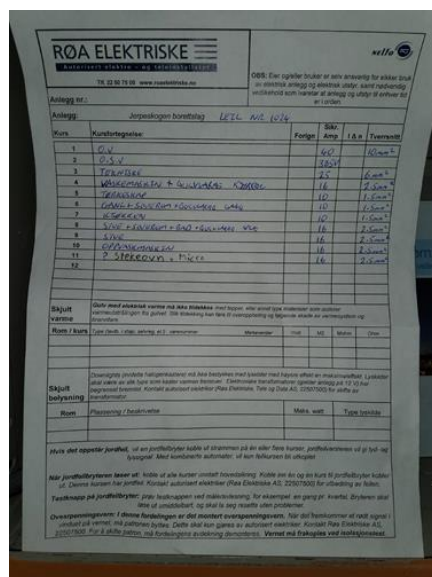
Våtrom - [Sluk bad ved soverom]



Våtrom - [Sluk bad ved entré]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50230172
Adresse	Grindbakken 26		
Postnr.	0764	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Vet ikke, må sjekkes	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Geir Arnfinn	Etternavn	Isene

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Installert i 2019 (tror jeg)

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Årsmøte 2023

Jerpeskogen Borettslag

24. mai 2023

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:

24. mai 2023 kl. 18:00, Grindbakken skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eierene kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierene 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 honorarer
7. Montering av vannmåler
8. Opprette hundegruppe
9. Utbytting av vifter
10. Rehabilitering av langvegger og oppganger
11. Innhenting av energirådgiver for en gjennomgang
12. Fartsdumper
13. Røyking av tobakk på balkong eller terrasse
14. Styrehonoraret for 2022 settes til kroner 300.000
15. Budsjettert styrehonorar for 2023 settes til kroner 250.000
16. Jerpeskogens delegat til Hovseter Vaktmestersentral pålegges å jobbe for at styrehonoraret i vaktmestersentralen reduseres til 120.000

17. Styret pålegges å informere om planlagte prosjekter i god tid før påfølgende årsmøte, slik at det kan forsøkes rekruttert styremedlemmer med relevant kompetanse for den perioden prosjektet vil foregå.

18. Valg av tillitsvalgte

19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

20. Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Jerpeskogen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no-514.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

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

Montering av vannmåler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jerpeskogen Borettslag har stipulert vannforbruk fra Oslo kommune. Oslo kommune stipulerer 1,3 kubikkmeter vann for hver kvadratmeter boareal. Dette er veldig høyt, og styret ser at vi kan spare mye penger ved å sette inn vannmålere på inntaket til blokkene. Jerpeskogen borettslag er beregnet ut fra et totalt areal på 14 576 kvm og beregnes til et totalt forbruk på 18 995 kubikk og avløpsgebyret blir satt til samme mengde.

Vi betalte for 1.kvartal 2023 kr 245 163,87 for vann og avløp.

Styret tro at vi kan bespare minimum kr 300 000,- i året.

Forslag til vedtak

Montere vannmålere på alle vanninntak til blokkene Kostnad for dette er ca 260 000,- som tas av oppsparte midler og miljøkonto.

Sak 8

Opprette hundegruppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Opprette en hundegruppe der alle hunder og eier er registret. Dette slik at det er letter å kommunisere om saker som omhandler hundehold i borettslaget, samt skape et bedre miljø.

Forslag til vedtak

Opprette hundegruppe og registrere alle eiere og hunder i borettslaget.

Sak 9

Utbytting av vifter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er skiftet ut vifte i 18, 28 og 42.

Det gjenstår 8 vifter som er modne for utskifting. Vi har fått en rapport som viser at det er kulelager lyd i nesten alle viftene.

Kostnad: ca 500 000 inkl.mva Tas av oppsparte midler og miljøkonto

Forslag til vedtak

Igangsette prosessen med utbytting av gamle vifter så fort som mulig.

Sak 10

Rehabilitering av langvegger og oppganger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet noen estimater på kostnad for rehabilitering av langvegger og oppganger. Kostnadene er såpass store at vi ikke kan forsvar å ta både langvegger og oppganger samtidig.

Styret ønsker å prioritere:

1. Langvegger med etterisolering, bytting av vinduer og terrassedører
2. Låssystem og utskifting av inngangsdørene til oppgangene (16 stk)
3. Oppussing av trappeoppganger og utskifting av inngangsdører til leilighetene.

Styret ber om mandat til å jobbe videre med et budsjett på 35 000 000 inkl. mva.

Før endelig valg av løsning og leverandør vil det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Ved opptak av lån stort 34 000 000,- har OBOS estimert en økning i husleie med dagens rentenivå:

2 roms – kr. 1150,-

3 roms – kr. 1300,-

4 roms – kr. 1500,-

Det vil ikke åpnes for IN-ordning.

Forslag til vedtak

Gi styret mandat til å gå videre med budsjett 35 000 000,-.

Sak 11

Innhenting av energirådgiver for en gjennomgang

Forslag fremmet av:

Anders Fredheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

SE VEDLEGG FOR SAKSINFORMASJON SIDE 62.

Styrets innstilling

Styret anser viktigheten av å ivareta vedlikeholdet av eksisterende bygningsmasse som 1. prioritet. Borettslagets langvegger med isolasjon og vinduer er 40 år gamle og tilfredsstillende ikke dagens krav. I dette arbeidet vil styret søke om støtte fra kommunen og innhente råd fra bygningsekspertise for å tilfredsstille dagens krav.

Forslag til vedtak

Før det igangsettes noe arbeid med utbygging av vinduer, dører og etter isolering. Innhentes en energirådgiver for en gjennomgang.

Vedlegg

2. SAK11.pdf

Sak 12

Fartsdumper

Forslag fremmet av:

Lillian Leknes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Det er ofte for stor hastighet ut/inn av garasjene. Dette har særlig vært merkbart gjennom høst/vinter/vår når det er mørkt og veiene er islagt. Barn skal kunne ferdes trygt på det som er deres vei til skole og barnehage.

Forslag: fartsdumper.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men oppfordrer alle til å kjøre rolig og å vise hensyn.

Det er allerede for lavt under taket i det første garasjeanlegget for den minste traktoren til vaktmester.

Forslag til vedtak

Fartsdumper i garasjene.

Sak 13

Røyking av tobakk på balkong eller terrasse

Forslag fremmet av:

Lillian Leknes

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Hei

Alle barn har rett til et røykfritt miljø, ref. tobakksskadeloven §28. I dag blir en relativt stor andel barn og voksne fortsatt utsatt for passiv røyking. En kilde til passiv røyking er beboere som røyker på sin balkong. Flere eksempler viser at det er vanskelig for den enkelte beboer å regulere naboen sin bruk av balkongen, uten tydelige husordensregler å vise til.

Forslag: Husordensreglene får en tilføyelse som regulerer tobakksrøyking.

Alternativ 1: Det er ikke tillatt å røyke tobakk på balkong eller terrasse

Alternativ 2: Det er ikke tillatt å røyke tobakk på balkong eller terrasse dersom dette er til sjenanse for en eller flere naboer.

Alternativ 3: Det er ikke tillatt å røyke tobakk på balkong eller terrasse i tidsrommet kl.1900-0700.

For å underbygge forslaget viser jeg til Folkehelsemeldingen ved regjeringen datert 31.3. *Vern mot passiv røyking. Helserisikoen ved passiv eksponering for tobakksrøyk er godt kjent, og passiv røyking er særleg skadeleg for barn. Det finst inga risikofri nedre grense*

for slik eksponering. Ifølge eit estimat frå Folkehelseinstituttet frå 2017 blir om lag 11 prosent av barn i Noreg utsette for dagleg passiv røyking. Når det gjeld vaksne, er anslaget at mellom 9 og 10 prosent av befolkninga i Noreg dagleg blir utsette for passiv røyking. Det er stor uvisse knytt til estimata (39). Regjeringa ønsker å bidra til at færre blir utsette for passiv røyking. Alle barn har rett til eit røykfritt miljø, jf. tobakksskadeloven § 28. Regjeringa vil derfor innføre røykeforbod i private bilar der barn er passasjerar, på utandørs leikeplassar, idrettsområde og haldeplassar, og i fellesareal i burettslag m.m. Desse forslaga om utviding av røykeforbodet var på høyring i 2021, og fleirtalet av høyringsinstansane støtta forslaga. I tillegg vil regjeringa vurdere nye tiltak mot passiv røyking. Helse- og omsorgsdepartementet vil greie ut forslag til røykeforbod på uteserveringar, festivalområde, offentlege strender og parkar, og dessutan tiltak for å redusere plager frå røykinga til naboar i leilegheitskompleks. Slike reguleringar har allereie blitt innførte i ei rekke land, blant anna i Sverige og Finland.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslagene.

Et generelt forbud mot røyking på balkongen vil sjelden være lovlig, men styret oppfordrer beboere til å begrense røyking på balkong på kvelds og nattestid.

a)

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

- For Røyking av tobakk på balkong eller terrasse
- Mot Røyking av tobakk på balkong eller terrasse

b)

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

1. Det er ikke tillatt å røyke tobakk på balkong eller terrasse.
2. Det er ikke tillatt å røyke tobakk på balkong eller terrasse dersom dette er til sjenanse for en eller flere naboer.
3. Det er ikke tiltatt å røyke tobakk på balkong eller terrasse i tidsrommet kl.1900-0700.

Sak 14

Styrehonoraret for 2022 settes til kroner 300.000

Forslag fremmet av:

Mona Fallin og Morten Berg-Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honoraret til styret lå i mange år på 200.000. For 2013 ble dette satt opp til 300.000 (Fra årsmøteprotokollen fra 2013: Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000. Vedtak: Godkjent, med kommentar om at økningen fra 2012 til 2013 skyldes ekstraarbeidet/belastningen for styret i 2013.) Honoraret ble så satt ned til 250.000 for 2014, før det ble satt opp til 300.000 for 2017, og videre opp til 350.000 for (og fra) 2018. Styrehonoraret i Jerpeskogen ligger i det aller øverste sjiktet blant norske borettslag. I tillegg til styrehonoraret fra Jerpeskogen, mottar også vår delegat til styret i Hovseter Vaktmestersentral sin del av et styrehonorar på 220.000 (fordelt på 5 styremedlemmer). Hovseter Vaktmestersentral har 4 ansatte. Vi mener at størrelsen på styrehonorarene har flere uheldige sider:

1. Kostnaden betales av andelseierne, og går på bekostning av annen bruk av midlene.
2. Man bør ikke sitte i et styre på grunn av inntekten det gir.

Størrelse på styrehonorarer i nabolaget:

Jerpeskogen borettslag: 140 boenheter x kr 2500 per boenhet = 350.000 i styrehonorar
Honoraret fordeles på 5 styremedlemmer. 70.000 per s.medlem.

Svarttrostskogen borettslag (Grindbakken 7-17) 48 boenheter x kr 2083 per boenhet
= 100.000 i styrehonorar Honoraret fordeles på 4 styremedlemmer. 25.000 per s.medlem.

Grindbakken Terrasse (sameie) 60 boenheter x kr 2000 per boenhet = 120.000 i styrehonorar
Honoraret fordeles på 4 styremedlemmer. 30.000 per s.medlem

Voksenskogen borettslag 85 boenheter x kr 1553 per boenhet = 132.000 i styrehonorar
Honoraret fordeles på 4 styremedlemmer. 33.000 per s.medlem

Måltrosts kogen borettslag (Arnulf Øverlands Vei 1-11) 106 boenheter x kr 1840 per boenhet = 195.000 i styrehonorar
Honoraret fordeles på 6 styremedlemmer. 32.500 per s.medlem

Åsly borettslag (Olaf Bulls Vei 9-23) 158 boenheter x kr 1709 per boenhet = 270.000 i styrehonorar
Honoraret fordeles på 5 styremedlemmer. 54.000 per s.medlem

Himstadplassen borettslag (Olaf Bulls vei) 140 boenheter x kr 1857 per boenhet = 260.000 i styrehonorar
Honoraret fordeles på 5 styremedlemmer. 52.000 per s.medlem

Setra borettslag (også medeiere i Hovseter vaktmestersentral) 277 boenheter x kr 1263 per boenhet = 350.000 i styrehonorar
Honoraret fordeles på 6 styremedlemmer. 58.333 per s.medlem

Fra OBOS: "Regnskapskonsulent Kristoffer Olstad har sett på styrehonorarene til 3754 av boligselskapene som forvaltes av OBOS. – Tallene viser at det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 2900 kroner eller mer, forteller Olstad. De minste selskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 1963 kroner for de som har 6–30 boenheter. For selskap som har flere enn 250 boliger, ligger snittet på 1133 kroner per bolig. Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2022. "

Forslag til vedtak

Styrehonoraret for 2022 settes til kroner 300.000

Sak 15

Budsjettet styrehonorar for 2023 settes til kroner 250.000

Forslag fremmet av:

Mona Fallin og Morten Berg-Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samme grunn som for forslag 14.

Forslag til vedtak

Budsjettet styrehonorar for 2023 settes til kroner 250.000

Sak 16

Jerpeskogens delegat til Hovseter Vaktmestersentral pålegges å jobbe for at styrehonoraret i vaktmestersentralen reduseres til 120.000

Forslag fremmet av:

Mona Fallin og Morten Berg-Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jerpeskogens delegat til Hovseter Vaktmestersentral pålegges å jobbe for at styrehonoraret i vaktmestersentralen reduseres til 120.000. Dette tilsvarer kroner 2000 per styremøte x 5 personer - for 12 styremøter. Dette er i utgangspunktet unødvendig mange møter for et selskap med kun 4 ansatte, og med meget solid økonomi.

Forslag til vedtak

Jerpeskogens delegat til Hovseter Vaktmestersentral pålegges å jobbe for at styrehonoraret i vaktmestersentralen reduseres til 120.000.

Sak 17

Styret pålegges å informere om planlagte prosjekter i god tid før påfølgende årsmøte, slik at det kan forsøkes rekruttert styremedlemmer med relevant kompetanse for den perioden prosjektet vil foregå.

Forslag fremmet av:

Mona Fallin og Morten Berg-Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er viktig at flest mulig gjør en innsats i Jerpeskogen. Styret opplyste at de hadde 12 styremøter i 2021, i tillegg til 87 befaringer og møter med leverandører. Styret har et automatisk svar på sin e-post om at de leser e-post én gang i måneden. Vi har vært i kontakt med styret over 4 år for å få fikset problemer med varmtvannet i vår leilighet, uten at styret har tatt tak i dette før nå nylig, og stort sett uten at vi har fått svar på våre henvendelser til styret. Vi kontaktet styret angående vektbegrensning på 2 tonn per bil i gjestegarasjen, noe som potensielt kunne være viktig for konstruksjonen og dermed sikkerheten i bygget. Det tok over en måned før vi fikk svar om at "styret skulle sjekke dette". Så purret vi etter ytterligere tre måneder, uten at styret svarte på purringen. Etter 9 måneder gikk styret ut med en melding til beboerne om at biler med akseltrykk over 2 tonn ikke kunne parkere i garasjen, noe som var feil. En bil har to akslinger, noe som da ville gitt en maksvekt på 4 tonn. Det korrekte er 2 tonn per bil, ikke per aksling. Vi sendte styret en melding om at de måtte rette opp dette i desember 2021, uten at vi fikk svar i det hele tatt. Styret korrigerer så dette i julebrevet for 2022 - ytterligere 12 måneder senere. Else Haavik i samme oppgang (Grindbakken 28) har vært i kontakt med styret siden 2018 for å få fikset et problem med en unormalt støyende vifte på taket av blokken, uten at styret har tatt tak i dette før nå nylig, og stort sett uten at hun har fått svar på sine henvendelser til styret. Blomsterkasser og parkbenker er hyggelige, men andre ting kan være viktigere å prioritere. Styret behøver ikke å alene ta seg av alt som skal gjøres i borettslaget. Blant beboerne finnes jurister, økonomer, ingeniører, og annen kompetanse innenfor de fleste områder. I stedet for at styret skal involvere seg i alt, vil det være fornuftig å rekruttere blant beboere med relevant kompetanse når man står foran større prosjekter/anskaffelser. Eller det dukker opp saker som går utenom styremedlemmenes kompetanseområde. Vi tror flere vil ønske å delta i oppgaver som man finner interessante, og hvor man har spesialkompetanse. Relevant erfaring ved anskaffelser vil sannsynligvis forhindre feil og unødvendige kostnader. Et eksempel er

den nye belysningen i garasjeanlegget som tenner belysningen etter at man har passert taklampen. I stedet for at lysene tennes når man nærmer seg et område.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å informere om planlagte prosjekter i god tid før påfølgende årsmøte, slik at det kan forsøkes rekruttert styremedlemmer med relevant kompetanse for den perioden prosjektet vil foregå.

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Se vedlegg side 76-78 for informasjon om innstillingen og kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- André Runge
- Else Bay
- Martine Schøyen Egge

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Morten Berg-Hansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Ødegård Johansen
- Christine Tang

Vedlegg

1. Innstilling Jerpeskogen Borettslag 2023 - til Obos.pdf

Sak 19

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 20

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Andreas Van Heesch
 - Else Haavik
 - Jarle A. Hoel
-

Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Lise Schøyen

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Else Bay
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lise Schøyen	Grindbakken 24
Nestleder	Else Bay	Grindbakken 24
Styremedlem	Ragnhild Helene Bøie	Grindbakken 28
Styremedlem	Martine Schøyen Egge	Grindbakken 48
Styremedlem	André Runge	Grindbakken 34
Varamedlem	Anders Fredheim	Grindbakken 44
Varamedlem	Cecilie Ødegård Johnsen	Grindbakken 18

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Lise Schøyen	Grindbakken 24

Varadelegert	
Else Bay	Grindbakken 24

Valgkomiteen

Øyvind Anmarkrud	Grindbakken 44
Danya Groth	Grindbakken 22
William E Gjerde Kvaale	Grindbakken 20
Steinar Johan Petterson	Grindbakken 28

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert Lise Schøyen	Grindbakken 24
Varadelegert Else Bay	Grindbakken 24

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Jerpeskogen Borettslag

Borettslaget består av 140 andelsleiligheter.

Jerpeskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934613694, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2236

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

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

Jerpeskogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret

Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann

12 styremøter

140 saker via Vibbo

50-70 mail i måneden i snitt i tillegg til mange henvendelser via sms og telefon.

Garantiarbeid betong

Utbedring av innmeldte uregelmessigheter utført av Consolvo.

Dette har også innbefattet noe snekkerarbeid.

Hjertestartere

Styret har inngått avtale med Blostrupmoen og har fått utplassert hjertestartere i alle blokker. Disse er plassert i kjellergangen i 1. etg i nr. 22, 30, 38, 46 og i nr. 26 er den plassert i inngangspartiet da de ikke har kjeller.

Det har blitt gjennomført brukerkurs/førstehjelpskurs både før og etter sommerferien. 20 beboere har deltatt på disse kursene.

Hjertestarterne er registrert i det offisielle hjertestarter registeret på www.113.no

Vi oppfordrer alle beboere om å orientere seg om hvor nærmeste hjertestarter er plassert. Vi ber beboere som ikke har deltatt på kurs om å ta en titt på instruksjonsvideoen slik at man er forberedt.

Instruksjonsvideo finner du på:

<https://www.youtube.com/watch?v=2WO4Cr7TNO0>

Vår og Høstdugnad

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

Planting

Styret satte ut og plantet i blomsterkasser på forsommeren og har satt blomsterløk i høst.

Benker

Benker ble satt ut på våren og tatt inn på høsten. Disse har en dobbel funksjon da de også bidrar til at biler ikke parkerer i lenger perioder på gangveien eller gresset.

Rehabilitering

Det ble vedtatt på generalforsamlingen i mai å utsette videre planlegging av rehabilitering av langvegger til neste år. Dette grunnet høyt kostnadsnivå og usikkerhet rundt lånerente.

Styret har innhentet pristilbud på rehabilitering hos to leverandører for å forberede forslag til generalforsamling.

Tvangssalg av leilighet i nr. 46

Etter flere rettslige prosesser ble tvangssalg av leiligheten gjennomført i 2022. Borettslaget fikk alle kostnader inklusive eget arbeid dekket.

Spyling av avløpsrør

Gravco har gjennomført spyling av alle avløp og vi har nye 5 års garanti på avløpsrørene.

Overvåkningskameraer i Garasjeanlegg

Vi har skiftet ut overvåkningskameraer i garasjen og ny leverandør er Avarn Security. Det er etablert serviceavtale med samme selskap.

Årskontroll av brannvernutstyr

Vi har skiftet leverandør fra Norsk Brannvern til Firesafe. Kontroll av brannvernstutstyr er gjennomført i alle leiligheter.

Gjestegarasjen - VIKTIG

Gjesteparkeringen har vært en utfordring i mange år grunnet beboere som ikke har overholdt parkeringsregler. Da noen beboere ikke har vist vilje til å overholde disse reglene har styret derfor nå inngått avtale med Norkontroll om drift av gjesteparkeringen. Viktig at alle beboere informerer gjester om å registrere parkert bil i Easypark appen med kode 393 (JRP BRL).

Gjestegarasjen har blitt skiltet på alle parkeringsplasser, slik at parkeringsregler er godt synlig.

Eventuelle ilagte bøter må tas med parkeringsselskapet på:

<https://norkontroll.parkerings.info/customer-web/norkontroll/login>

Garasje

Det er blitt gjennomført garasjevask i både hoved garasje og gjestegarasje. Samtidig fikk vi Hovseter Vaktmestersentral til å male opp alle markeringer på parkeringsplassene.

Tenning av julegranen

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

Rens av ventilasjonskanaler

I desember gjennomførte Power Clean rens av ventilasjonskanalene i alle leiligheter. De sjekket også at ingen avtrekksvifter er koblet til ventilasjonsanlegget. Det er i ikke lov å koble noen form for elektrisk avtrekk til frisklufts-systemet. Dette grunnet brann-sikkerhet og balansen i det mekaniske avtrekket som er montert på byggene.

Monstertrappen

Styret har ved flere anledninger vært i kontakt med Vestre Aker Bydel vedrørende trappen og fått følgende svar fra bydelen:

Trappen oppfyller ikke forskriftskrav og må derfor holdes stengt. Arbeidet med å få ferdigstilt trappen har tatt lengre tid enn ønsket, på grunn av diverse byggetekniske og juridiske utfordringer. Fra bydelens side er det en prioritet å få trappen godkjent. Vi er i kontakt med Plan- og bygningsetaten og jobber med en løsning som forhåpentligvis vil resultere i en ferdigattest. Vi vet dessverre ikke når trappen vil være klar for bruk. Dette vil

bero på saksbehandlingstiden hos Plan- og bygningsetaten, og på de faglige vurderingene som skal gjøres av Etaten.

Belysning i garasjeanlegget

Lys i garasjene er skiftet ut til LED med bevegelsessensor.

Lekeplasskontroll

Årlig kontroll av lekeplass er utført.

Maurtuer

Det er fjernet 3 maurtuer som var til sjenanse for beboere.

Forsikringssaker

Det har vært 5 forsikringssaker som er behandlet av styret siste år.

Varmtvann

Styret har i samarbeid med rørlegger Harald Larsen utredet hva som har gjort at beboere har opplevd ustabil vann/varmtvann.

Først tok det lang tid å få varmtvann i to oppganger disse ble utredet og rørlegger utbedret.

Så ble det dårlig trykk i en oppgang både på varmt og kaldt vann og det var trykkforandringer gjennom døgnet, uten noe spesielt mønster.

Sirkulasjonsrørene ble spylt og tilbakemeldinger fra beboer i etterkant var at trykket var tilbake.

Så endret det seg igjen med at varmtvann gikk i kaldtvannsrørene på natten.

Det som løste problemet, var at det ble satt inn tilbakeslagsventiler på alle oppganger og i berederrommet.

Dette har vært en lang og kostbar prosess for å finne feilen og styret er glad for at vi har fått løst dette problemet.

Konflikthåndtering mellom beboere

Styret har ofte blitt kontaktet for å løse konflikter mellom beboere. Dette er tidkrevende. Styret oppfordrer beboere til å snakke med naboen slik at irritasjon ikke eskalerer til en konflikt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til energi og fyring samt drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jerpeskogen Borettslag.

Lån

Jerpeskogen Borettslag har to lån i Handelsbanken. Lånene er av annuitet med månedlige forfall. Lånene har hhv. en flytende nominell rentesats på 4,09% og 4,34% per 01.03.2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra 01.01.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

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

Til generalforsamlingen i Jerpeskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jerpeskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettviseende 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, 16. Mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 793 721	5 195 354	5 793 721	6 012 899
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 134 260	1 692 135	1 315 100	919 400
Tilbakeføring av avskrivning	14	56 443	65 968	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-84 182	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-943 043	-1 003 608	-1 024 000	-857 000
Innsk. øremerk. bankkto		-751	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-27 731	-71 947	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		219 178	598 367	291 100	62 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 012 899	5 793 721	6 084 821	6 075 299

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 450 286	6 110 439
Kortsiktig gjeld	-437 387	-316 718
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 012 899	5 793 721

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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		639 758	583 859	584 148	664 428
Innkrevde felleskostnader	2	7 254 332	7 209 332	7 147 852	7 633 572
Parkeringsplasser		0	7 500	0	0
Refusjon strøm elbilladinge		94 120	0	0	0
Andre inntekter	3	152 297	95 084	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 140 506	7 895 775	7 732 000	8 298 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-90 416	-101 383	-105 000	-105 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	14	-56 443	-65 968	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 750	-10 675	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-168 775	-164 655	-169 000	-177 500
Konsulenthonorar	7	-96 686	-234 927	-120 000	-70 000
Kontingenter		-28 000	-28 000	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-883 357	-332 691	-595 000	-605 000
Forsikringer		-891 187	-1 122 263	-1 233 000	-885 000
Kommunale avgifter	9	-1 270 018	-1 172 126	-1 238 000	-1 395 000
Energi/fyring		-933 265	-899 916	-680 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-579 712	-491 784	-510 000	-630 000
Andre driftskostnader	10	-1 179 039	-911 227	-1 076 400	-1 321 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 537 649	-5 885 615	-6 111 900	-6 676 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 602 857	2 010 160	1 620 100	1 621 400
DRIFTSRESULTAT		1 602 857	2 010 160	1 620 100	1 621 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 466	13 289	0	0
Finanskostnader	12	-520 063	-331 314	-305 000	-702 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-468 597	-318 025	-305 000	-702 000
ÅRSRESULTAT		1 134 260	1 692 135	1 315 100	919 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 692 135		
Til annen egenkapital		1 134 260	0		

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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 324 520	59 324 520
Tomt		1 333 228	1 333 228
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	334 376	306 645
Andre varige driftsmidler	14	78 525	134 969
Miljøbankkonto, øremerket		150 843	0
SUM ANLEGGSMIDLER		61 221 491	61 099 361
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		185 422	952 375
Andre kortsiktige fordringer	15	8 904	4 430
Driftskonto OBOS-banken		798 680	799 975
Driftskonto OBOS-banken II		19 782	8 472
Sparekonto OBOS-banken		5 435 364	4 343 070
Sparekonto OBOS-banken II		2 135	2 117
SUM OMLØPSMIDLER		6 450 286	6 110 439
SUM EIENDELER		67 671 778	67 209 800
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 140 * 100		14 000	14 000
Annen egenkapital	16	21 017 336	19 883 076
SUM EGENKAPITAL		21 031 336	19 897 076
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	18 621 763	19 564 806
Borettsinnskudd	18	27 431 200	27 431 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	150 092	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 203 055	46 996 006
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		433 213	120 928
Påløpte renter		4 174	1 972
Annen kortsiktig gjeld		0	193 818
SUM KORTSIKTIG GJELD		437 387	316 718

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 671 778	67 209 800
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	53 096 200	53 096 200
Garantiansvar	21	666 052	581 649

Oslo, 15.03.2023
Styret i Jerpeskogen Borettslag

Lise Schøyen /s/
André Runge /s/

Else Bay /s/
Martine Schøyen Egge /s/

Ragnhild Helene Bøie /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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	4 909 872
Lån	2 176 272
Kapitalkost. lån 2	619 857
Parkering	111 936
Eiendomsskatt	107 228
Forretningslokale	10 928
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	19 901
Overført til kapitalkostnader	-639 758
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 316 236

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-61 904
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 254 332

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Portåpner	1 800
Oppgjør tvangssalg Grindbakken 46	150 497
SUM ANDRE INNTEKTER	152 297

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 350
Andre personalkostnader	-41 066
SUM PERSONALKOSTNADER	-90 416

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 2021/2022, og er på kr 350 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag/bevertning for kr 7 013, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-80 492
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 844
Vann-skadebehandling, Forcit Consulting AS	-7 350
SUM KONSULENTHONORAR	-96 686

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 682
Drift/vedlikehold VVS	-329 329
Drift/vedlikehold elektro	-19 174
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 077
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 200
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 275
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-232 299
Kostnader leiligheter, lokaler	-12 321
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-883 357

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-108 015
Vann- og avløpsavgift	-794 957
Renovasjonsavgift	-367 046
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 270 018

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-89 249
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 000
Verktøy og redskaper	-3 086
Telefon-/kontormaskiner	-4 368
Driftsmateriell	-18 670
Lyspærer og sikringer	-5 446
Vaktmestertjenester	-591 560
Vakthold	-3 333
Renhold ved firmaer	-281 503
Andre fremmede tjenester	-136 749
Trykksaker	-3 192
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 013
Andre kontorkostnader	-625
Telefon, annet	-1 469
Porto	-40
Drivstoff biler, maskiner osv.	-537
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-313
Bank- og kortgebyr	-2 972
Velferdskostnader	-18 916
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 179 039

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 546
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 063
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 628
Andre renteinntekter	2 229
SUM FINANSINNTEKTER	51 466

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-226 922
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-293 140
Renter på leverandørgjeld	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-520 063

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.33/bnr.2236

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser**

Tilgang 2019	38 900	
Avskrevet tidligere	-23 340	
Avskrevet i år	-7 780	
		7 780

Videokameraer

Tilgang 2015	200 000	
Avskrevet tidligere	-180 952	
Avskrevet i år	-19 047	
		1

Hagemøbler

Tilgang 2021	84 182	
Avskrevet tidligere	-16 836	
Avskrevet i år	-16 836	
		50 509

Hagemøbler

Tilgang 2019	63 902	
Avskrevet tidligere	-30 886	
Avskrevet i år	-12 780	
		20 236

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	78 525
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-56 443
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning 2022, IN Avregningskonto	8 904
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 904

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	20 563 707
Egenkapital fra IN tidligere	642 649
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-189 020
SUM ANNEN EGENKAPITAL	21 017 336

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,09 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2017	-13 238 808
Nedbetalt tidligere	2 209 582
Nedbetalt i år	530 207
	-10 499 019

Handelsbanken

Renter 31.12: 1,84%, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2010	-12 150 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 971 771
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	412 836
Nedbetalt tidligere, IN	642 649
Nedbetalt i år, IN	0
	-8 122 744

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-18 621 763
-----------------------------------	--------------------

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-150 092
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-150 092

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 431 200
Pantelån	18 621 763
Beregnete IN-forpliktelser	453 629
TOTALT	46 506 592

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 12,8 % av Sameiet Hovseter Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i vaktmestersentralen og utgjør kr 666 052.

Selskapets andel i vaktmestersentralen vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmesterkostnader", jf. note 10. Andelen som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **Gjensidige Forsikring med polisenummer 90814501**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på **telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Diverse rehabilitering	Installert infrastruktur til el-bil.
2016 - 2016	Diverse rehabilitering	Installering av varmekablestyring Slutføring av endevegger

		Ombygging og modernisering av søpleskur Maling av fasade/søpleskur på dugnad
2015 - 2015	Diverse rehabilitering	Rehabilitering endevegger Garantiarbeid på betongrehabilitering Rehabilitering/ombygging av søppelskur Maling av fasade
2014 - 2014	Diverse rehabilitering	Installert brannvarslingssystem i borettslagets fellesarealer Fullført betongrehabilitering Opprydding av utearealer Malt alle fasader Nye utvendige trapper i hele borettslaget Utvendige varmekabler i gangvei til kjellerinngang Rehabilitering trappene ned i garasjeanlegg mellom blokkene Rehabilitering av dekke i deler av garasjeanlegg
2013 - 2013	Balkongrehabilitering	Rehabilitering betong på balkong og terrasser, samt garasje. Opprydding av utearealer.
2012 - 2012	Diverse rehabilitering	Montert ny garasjeport med trådløs sender tiln alle leiligheter Etablert ny lekeplass Opprydding av utearealer Generelt vedlikehold innvendig og utvendig Utbedring av snuplass v/ blokk 7
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Rehabilitering utelysanlegg Vedlikehold av samtlige inngangspartier og inngangsdører Vedlikehold av uteområder, trebeskjæring Utplassering av brannslukkeutstyr i kjeller og garasje
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	Samtlige tak i borettslaget er byttet, har fått tilleggsisolasjon og ny 2-lags papp. Rehabilitering viftehus på samtlige tak. Utvendige murvegger er malt. Utvendige rekkverk og grillplass er malt. Garasjeport er vedlikeholdt. 2 stk balkongkasser er skiftet. Hovedstoppekran i blokk 5 er byttet. Vedlikehold av uteområder. Skiftet kledning og etterisolert endegavlvegg i øverste etg i nr 28 og nr 46.

2009 - 2009	Diverse rehabilitering	Nymontering av røykvarslere og håndslukkeapparat i samtlige boenheter. Rehabilitering av fasade mot gangsti. Kontroll og vedlikehold av borettslagets elektriske anlegg. Skiftet sikringsskap i berederrom. Ryddet uteområder mot Grindbakken. Bekledning og maling av berederrom og vaktmesterrom. Vedlikehold av søppelskur. Vedlikehold av vinduer og dør i frisørsalongen. Kontrollert og skiftet defekte stoppekraner i leilighetene. Montert takstiger i oppganger. Opprydning i fellesområder. Maling og vedlikehold av gjerder og trappeganger til garasjer. Ettermontering av el.uttak på gavlvegger og i kjellerganger. Beiset panel i garasjene (mot Grindbakken). Beiset gjerdene langs gangveien. Rengjort og rehabilitert vifter i ventilasjon.
2008 - 2008	Div. rehabilitering	Rehabilitering garasjeanlegg i blokk 4. Diverse trefelling rundt blokkene, samt i skogen over grillplass. Skiftet alle vannfiltrene. Malt østlig gavlvegg i blokk 6. Vedlikeholdt kjellerdørene. Pusset opp vaktmesterrom. Rassikret fjell i sving. Montert lys i søppelskurene. Gjennomført radonmåling.
1985 - 2007	Rehabilitering	1985 Montert elektrisk drevet port til garasjeanlegget. Montert motorvarmere til garasjeanlegget. Montert 140 ekstra kjellerboder i kjeller, utespring og sandkasser. 1986 Yttervegger beiset. 1987 Sykkelstativ, bankestativ og svingbom montert.

		1988 Ny, større pumpe montert til varmtvannsanlegget. 1989 Montret utelys og diverse gelendre, samt trapp til blokk 7. 1992 Røkvarsler og pulverapparater montert i hver leilighet. Nye pumper til taklukene. 1993 Rehabilitering/belegging av garasjedekket. Rehabilitering av garasjetrapper. 1994 Montert porttelefoner. 1995 Tjenesteleilighet omgjort til andelsleilighet og solgt. Betongrehabilitering på nordsiden. 1996 Betongrehabilitering på sørsiden. 1997 Felt ca. 60 syke trær ovenfor blokk 7 (nr. 18-24). Revegetering av det nå åpne felt til bebyggelsen ovenfor påbegynt med planting av 3 større og ca. 50 små furutrær. 1998/99 Beising treverk terrasser og verandaer. Utskifting hovedstoppekrander for oppgangene og i alle leiligheter. Nytt lysoppleggi trappeoppgangene og inngangsdører. Kontroll rehabiliteringsarbeider og gulv i gjestegarasje. Utskifting av brannsløkkingsapparater (5-årig). Fastprisavtale for elektrisk energi (gjelder fellesanleggene). 2001 Bortsprenget av fjell i sving.
--	--	--

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

HUSORDENSREGLER FOR JERPESKOGEN BORETTSLAG

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

Generelt

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

Husordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter. Husordensreglene utgjør en del av andelseiernes boretts 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 nattesøvn, 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 forhåndsvarsles 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) Avfallspose skal være grundig knyttet igjen og øvrig søppel godt innpakket.

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

10. Dyrehold

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

(2) Ved dyrehold gjelder følgende:

- a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- b. Vedvarende støy/lukt/annen ulempe fra dyr må unngås.
- c. Hunder skal føres i bånd og være under kontroll på borettslagets eiendom, slik at de ikke forulemper dyr eller mennesker.
- d. Husdyr som luftes skal være under kontroll av eier.
- e. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- f. Husdyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- g. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

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

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

11. Vedlikehold, oppussing, rehabilitering o.l.

11.1 Alminnelige regler

- (1) Andelseieren har ansvar for å holde boligen og andre rom og annet areal som hører til boligen i forsvarlig stand.¹¹
- (2) Andelseieren kan ikke gjøre inngrep i bygningskroppen, herunder tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, uten etter skriftlig samtykke fra styret. Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre tiltak som å sette opp plattinger, levegger eller lignende.
- (3) Det er ikke tillatt å montere skruer eller installasjoner av noe slag i utvendig betong på terrasse eller balkong (tak/gulv/vegg) uten å ha fått skriftlig samtykke fra styret. Grunnen til dette er at borettslaget har montert et katodisk system, bestående av kabler i gulv, tak og vegger, på bærejern i betongen. Styret kan påvise hvor det kan bores uten at det katodiske systemet brytes. Andelseier som borer eller monterer uten samtykke fra styret, og dette medfører at det katodiske systemet brytes, vil bli erstatningsansvarlig overfor borettslaget for de kostnadene utbedring av systemet medfører.
- (4) All synlig forandring av terrasser eller balkonger (inkludert vinduene) kan kun skje etter skriftlig samtykke fra styret.
- (5) Det er ikke tillatt å kople ekstra avtrekksvifte til blokkenes ventilasjonsanlegg, da dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet.

11.2 Generelle regler ved rehabilitering

- (1) Før rehabilitering av boligen med inngripen i bygningsmassen påbegynnes, skal styret informeres. Styret kan kontaktes på e-postadresse: post@jerpeskogen.no med informasjon om hvor omfattende rehabiliteringen er. Kontaktinformasjon skal oppgis slik at styret kan komme i kontakt med ansvarlig prosjektleder, håndverker og andelseier ved behov.
- (2) Rehabilitering medfører ofte mye støv og ekstra skitt i fellesarealene. Andelseieren som gjennomfører rehabiliteringen plikter å sørge for løpende renhold av fellesarealene, slik at fellesarealene til enhver tid fremstår i sedvanlig ryddig og rengjort stand. Skader eller ødeleggelser på borettslagets eller andre andelseieres eiendom må erstattes av den som forvolder skaden.

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

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

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

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

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

(7) Dersom andelseier pigger i gulvet, er det viktig å være forsiktig da etasjeskillet kun er på 17 cm, og er å regne som en branncelle. Dersom det ved pigging skulle gå hull (ned til nabo) er bransellen 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 friskluftpålegget, 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 vedlikeholdsplikt¹² 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.

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 organisasjonsnummer 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 (boret) 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, avstamning, 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 én 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 én 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 én 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 forkjøpsrettsnavneren 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 husstandsfellesskap (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 én 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 tilbakestillt 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 karmen), 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 utskifting 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 utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 unødige ulemper 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 andelseiere. 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 følger av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf. borettslagsloven § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseieren er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel som ble fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Fordelingsnøkkelene 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 andelseiers garasje plass, 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 én 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 besluttet 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 (tvangsfullbyrdsloven) 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 én stemme på generalforsamlingen. En andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseieren kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 avgjøre 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 framtreddende 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).

SAK 11

Forslag til årsmøtet Jerpeskogen borettslag 2023.

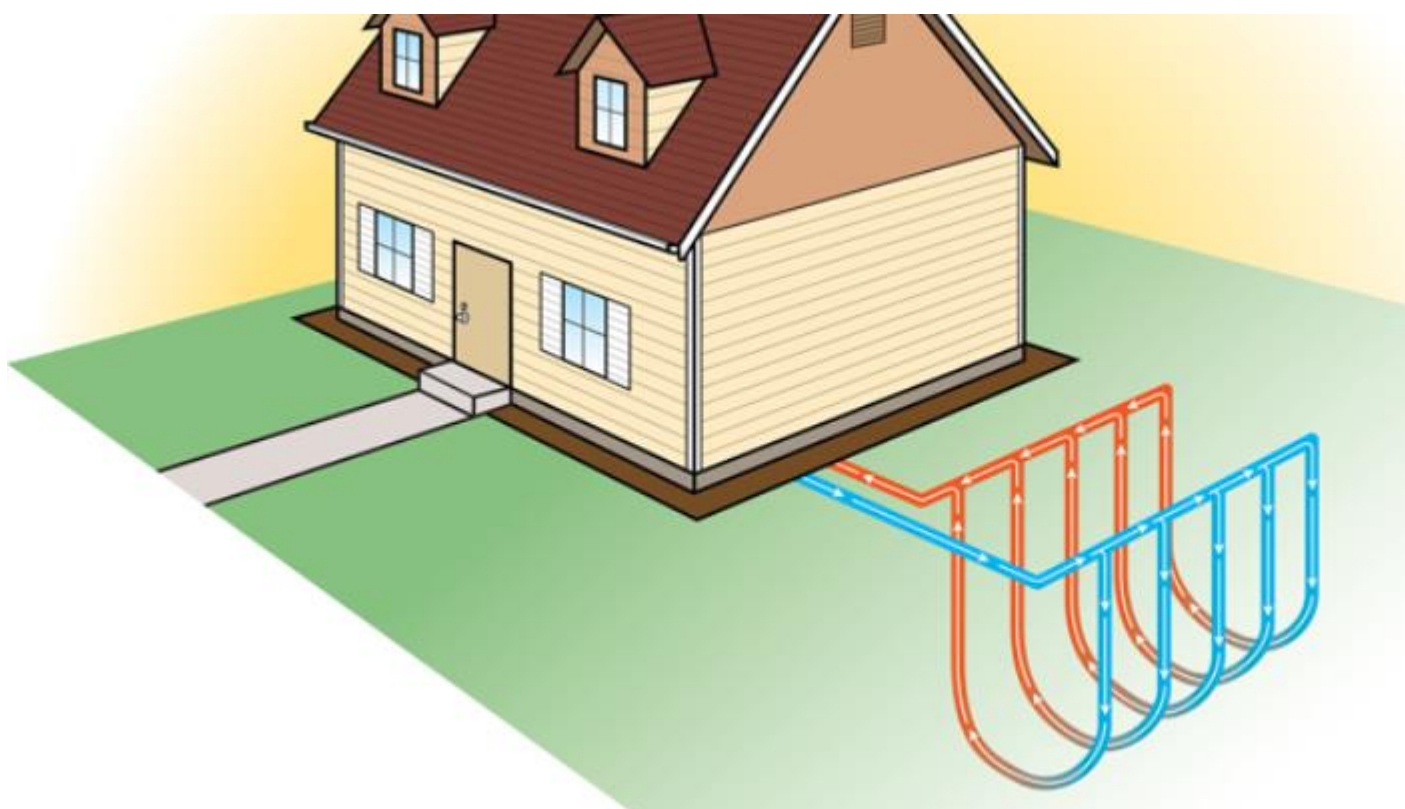
Vi har alle den siste tiden følt mye på energiprisene og hvordan dette påvirker oss.

De kommende årene vil nok situasjonen vedvare noe, og behovet for nye tiltak for å minske behovet for energi og alternative metoder for å produsere energi vil bli satt i ytterligere fokus.

Jerpeskogen har flere alternative muligheter både for å redusere behovet og benytte alternative metoder for å produsere energi.

Ved å borre etter grunnvarme vil behovet for energi til oppvarming av fellesareal, varmtvann og gatevarme reduseres.

Hva koster bergvarme? Pris i 2023



Lurer du på hva bergvarme koster? Vi forteller deg alt du trenger å vite om prisen bergvarme, inkludert prisfaktorer som montering og boring, om bergvarme er lønnsomt, om det passer for deg, og om det er verdt utgiftene. Vi vil også redegjøre for jordvarme som et alternativ. Les vår guide, så unngår du å betale for mye.

Bergvarme fra ren solenergi

Bergvarmepumpen benytter solenergi som er lagret inne i fjellet for å varme opp både boligen og tappevannet. Tilgangen til denne energien er så godt som ubegrenset, siden temperatur inne i fjellet holder seg stabil selv på kalde vintere. Vekslingene mellom årstider vil dermed ikke påvirke varmepumpens ytelse.

Et annet og litt billigere alternativ er jordvarme, som benytter seg av de samme prinsippene. Hvis det er veldig langt ned til fjellgrunnen, si over 40 meter, kan det være at jordvarme er et bedre alternativ. Dette krever imidlertid en viss størrelse på tomten, i tillegg til at det medfører et større inngrep på eiendommen.

Begge bruker energien til å varme opp vann som fraktes inn i boligen og gjennom et vannbårent system.

En dyr investering

Når vi undersøker noen av de vanligste produsentene av varmepumper som leverer i Norge, starter prisen på rundt 85.000 kroner, og helt opp til 150.000. Da har vi sett på blant annet NIBE, Daikin og Mitsubishi. De store prisforskjellene skyldes først og fremst størrelsen og ytelsen til varmepumpen, da det ikke er spesielt stor forskjell mellom modeller som ligner på hverandre rent teknisk.

Prisen for boring er omtrent 350 kr per meter, i tillegg til prisen på føringsrør som gjerne koster rundt 650 kr per meter. Totalprisen for en bergvarmepumpe vil i det fleste tilfeller være i overkant av 250.000 kr. Mens levetiden på selve varmepumpen er på 20 til 30 år, kan energibrønnen holde i opptil 100 år.

Pris for jordvarme

Som nevnt innledningsvis vil jordvarme i mange tilfeller være et litt billigere alternativ, men fortsatt en stor investering. Siden de samme varmepumpene benyttes ligger prisforskjellen i selve installasjonen. Det vil som regel være billigere å legge kollektorslanger under jorden enn å grave energibrønn. Prisen for væske-til-vann-varmepumpen inkludert installasjon er mellom 170.000 og 250.000 kr. Levetiden på kollektorslangen som er lagt under bakken er fra 50 til 100 år.

Prisen avhenger av hvor mye og dypt du må grave, og de geologiske forholdene som kan påvirke hvor enkel gravingen blir. Du kan også vurdere å gjøre oppgravingen selv for å spare penger, men husk å la fagfolk ta seg av den tekniske biten slik at du ikke risikerer å at garantien på varmepumpesystemet ikke blir gjeldende.

Enovatilskuddet

Gjennom [Enovatilskuddet](#) kan du søke om tilskudd på mellom 10.000 og 20.000 kr for husholdninger som installerer bergvarme eller jordvarme. Dette krever at:

- boligen er helårsbolig eller fritidsbolig i Norge
- du har betalt for varmepumpen selv
- du bruker et registrert firma for levering og installasjon
- du har installert varmepumpen i løpet av de siste 18 månedene
- du har dokumentasjon i samsvar med lover og regler i Norge

Husk å ta vare på alt av kvitteringer og fakturaer slik at du kan dokumentere kostnadene.

Flere faktorer påvirker prisen

For å finne ut hva det vil koste å installere bergvarme i boligen er det fire viktige ting du må ta med i betraktningen

Prisen på bergvarmepumpen

Som visst er bergvarmepumper relativt dyre i innkjøp, med en pris på mellom 80.000 og 120.000 kr for selve varmepumpen. For nyere eller store modeller kan prisen fort komme opp i 150.000 kr. Prisen mellom de ulike merkene er imidlertid ikke spesielt stor, så her betaler du ikke for merkevaren, men for ytelse og avansert teknologi.

Arbeidskostnadene

Det vil vanligvis ta en til tre dager å installere varmepumpen, og prisen for selve arbeidet kan dermed ende opp med å bli ganske høy. Både boring, sveising, montering og programmering kan ta en del tid. Noen leverandører tar også betalt for transport til og fra eiendommen, spesielt hvis du ikke bor innenfor en viss radius.

Boring og materiale

Pris for boring av brønn og kostnadene for materialet vil variere mye med de geologiske forholdene og dybden på hullet. Dybden avhenger både av hvor stor varmepumpe du skal ha, og av mineralsammensetningen i fjellet. Kalkstein leder for eksempel varme langsommere enn granitt.

Hos flere leverandører er 6 meter inkludert i den faste prisen, og er også et minimumskrav for å få pumpen installert. Du må imidlertid regne med å måtte bore dypere enn dette, og totalprisen kan for klatre over 100.000 kroner.

Vannbårent varmesystem

Dersom boligen ikke er tilpasset et vannbårent varmesystem må du legge opp et rørsystem for gulvvarme og eventuelt radiatorer. Også valg av materiale, om det er fliser, parkett eller annet gulvbelegg, ha innvirkning på prisen. I snitt kan vi si at det koster mellom 1.300 og 2.500 kr per kvadratmeter med gulvvarme som legges inn.

Dersom du leier inn en entreprenør til denne jobben vil du kunne få et tilbud som inkluderer alt arbeidet som må gjøres for å legge inn gulvvarme. Som regel må du kjøpe inn materialer selv, men du kan godt spørre entreprenøren om muligheten for å få rabatt hos leverandører av denne typen materialer.

Hva kan du spare

Bergvarmepumpe egner seg i husholdninger med et energibehov på 20.000 kWh eller mer per år. Dersom energibehovet ditt er lavere enn dette vil det ikke lønne seg å installere bergvarme på grunn av de høye kostnadene med å installere varmepumpesystemet.

Korrekt dimensjonering, montering og drift er avgjørende for lønnsomheten. Det er derfor viktig at du benytter deg av en leverandør og installatører som er sertifisert og har lang erfaring med denne typen arbeid. Selv om kostnadene for installeringen er høy, kan du ende opp med å spare over 75% av strømforbruket ditt. For deg med et høyt strømforbruk er dette snakk om en betydelig sum penger.

Før du setter i gang prosessen med å installere bergvarme er du pliktig å melde fra til kommunen din. Både fristen for å melde inn og kravene fra kommunen vil variere, så du burde forhøre deg med din kommune i god tid før den planlagte installasjonen.

Fordeler og ulemper

Bergvarme har både fordeler og ulemper, og hvorvidt fordelene veier opp for ulempene er noe du selv må vurdere. Det er kanskje først og fremst budsjettet som er den viktigste faktoren for folk flest, men til tross for at det er en dyr investering finnes det flere gode grunner til å benytte seg av bergvarme.

Fordeler med bergvarme

- Bruker bærekraftig og fornybar solenergi.
- Siden bergvarmepumpen henter solenergi fra inne i fjellet, er ikke varmepumpens ytelse avhengig av været eller temperaturen utenfor.
- Passer i alle klima i hele landet.
- Kan dekke opptil 90% av husets oppvarmingsbehov.
- Lave kostnader knyttet til drift og vedlikehold.
- Lang levetid på 20 - 30 år.
- Du trenger ikke å ha en stor tomt for å installere bergvarme.
- Kan brukes til kjøling dersom det blir varmt om sommeren.
- Gir en jevnere varme en luft-til-luft-varmepumpe.
- Lager lite støy, og du slipper en synlig utedel.

Ulemper med bergvarme

- Det koster en del å installere bergvarme, med en nedbetalingstid på 5 - 10 år.
- Krever at boligen er tilpasset vannbåren oppvarming, som radiatorer og gulvvarme. Hvis dette ikke er på plass allerede kan det bli dyrt å bygge om.
- Dersom systemet for bergvarme er underdimensjonert vil effekten bli lav, og nedbetalingstiden blir lengre.
- Et underdimensjonert system risikerer også å hente opp mer varme enn det som tilføres, slik at du i verste fall tømmer hullet for energi.

Jordvarme som alternativ

Hvis det er veldig langt ned til fjellgrunnen, si over 40 meter, kan det være at jordvarme er et bedre alternativ. Fordelen her er at du ikke trenger mer enn en til to meter under bakken for å hente opp energien.

Dette krever imidlertid en viss størrelse på tomten, i tillegg til at det medfører et større inngrep på eiendommen. Dessuten må du passe på at området som ligger over slangene i jorden ikke mister solenergi, så du må unngå å plante busker eller bygge noe på det aktuelle området. Prismessig vil kjøpt og installasjon av jordvarme som oftest være billigere enn å bore energibrønn.

Er det verdt det?

Det er mange som steiler når de ser kostnadene for bergvarme, men her er det viktig å huske at bergvarme har både lengre levetid og er mer avansert teknologisk enn billigere alternativer, som luft-til-luft- eller luft-til-vann-varmepumpe. I tillegg sparer du mer energi, og vil dermed få en større avkastning i det lange løp.

Siden det er vanskelig å beregne de faktiske kostnadene vil vi anbefale at du legger oppdraget ut på anbud, og ber om detaljerte prisoverslag som du kan studere og sammenligne i ro og mak. Selv om du som vist kan spare mye på sikt, er det fortsatt en stor utgift som må passe inn i budsjettet ditt.

Ved å montere solsellepanel på taket vil vi kunne produsere kortreist energi og kraftig redusere behovet for å kjøpe strøm i det åpne markedet.

Hva koster solcellepanel for tak? Pris i 2023



- Lurer du på hva solcellepanel for tak koster, og hva det innebærer å installere dette? Vi forteller deg alt du trenger å vite om prisen for solceller på tak. I denne artikkelen finner du informasjon om monteringsprosessen, norske solforhold, statsstøtte, med mer. Vi ser også på noen mindre og rimeligere alternativer innen solcellepaneler samt deres bruksområder. Til slutt gir vi deg tips om hvordan du kan redusere strømutfgiftene dine mest mulig ved hjelp av solceller. Les vår guide, så unngår du å betale for mye.
- Prisen for å montere solcelleanlegg på tak
- Prisen på solcellepanel til tak ligger på mellom 40.000 og 130.000 kroner til en enebolig. For et mindre solcelleanlegg til en hytte vil prisen ligge på mellom 40.000 og 100.000 kroner. Disse prisene gjelder solcelleanlegg som er koblet til byggets elektriske system og det eksterne strømmettet. Man kan få enklere alternativer til bobil, campingvogn og lignende for noen tusenlapper, se avsnittet om [Rimeligere alternativer](#) for mer info om dette.
- Solceller kommer i flere varianter, men de vanligste produktene på det norske markedet kan deles i to kategorier: Solceller utformet som blå eller sorte plater, og solceller utformet som takstein. Solceller utformet som plater koster mellom 2.500 og 3.000 kroner per kvadratmeter, mens solcelletakstein koster mellom 3.500 og 4.000 kroner per kvadratmeter. Solcelleplatene gir noe større effekt, mens solcelletakstein gir deg mulighet til å utnytte større deler av takflaten til solcellepaneler.
- Hvis du skal pusse opp taket eller bytte takstein, er det anbefalt å gjøre dette før du monterer et solcelleanlegg. Hvis du går for solcelletakstein, kan disse to operasjonene slås sammen til én, og du vil spare penger totalt sett ved å utføre dem samtidig. Solcelletakstein koster om lag 1.500-1.750 kroner mer per kvadratmeter enn vanlig takstein.
- Om lag halvparten av den oppgitte prisen er kostnaden for selve installasjonen, resten er betaling for panelene og utstyret. Når man skal installere solceller på taket, er det vanligste å bestille anlegget og installasjon fra én og samme leverandør. Å installere et solcelleanlegg krever teknisk kompetanse, og det er ikke anbefalt å gjøre denne jobben selv. Staten ønsker å oppmuntre folk til å produsere strøm på miljøvennlig vis og har derfor en støtteordning for dette. For å få slik støtte, er det et krav at anlegget er installert av fagfolk.
- Så mye kan du få i statsstøtte
- Det er den statlige virksomheten Enova man søker om støtte fra. Det er viktig å vite at man ikke får støtten på forhånd, det er først når anlegget er ferdig installert at man kan søke om tilskudd via Enovas [søknadsskjema](#). Det gis et grunntilskudd på 7.500 kroner, og i tillegg får man 2.000 kroner i støtte per kW anlegget kan produsere, opptil 20 kW. Det maksimale støttebeløpet man kan få utbetalt, er 47.500 kroner. Enova økte støttesatsene markant fra 1. februar 2022.
- Hva er inkludert i prisen?
- Et solcelleanlegg består av solcellepaneler, én eller flere vekselrettere, montasjeutstyr og elektrisk materiell. Hvis du bestiller en komplett pakke med montering fra en leverandør, bør du forsikre deg om at alt det overnevnte er inkludert. Firmaet stiller også med nødvendig verktøy og sikringsutstyr og sender teknikere og elektrikere for å utføre jobben. Flere leverandører tilbyr seg også å ta jobben med å registrere anlegget ditt hos strømmett-leverandøren din. Solceller som inngår i et fast elektrisk anlegg, kan kun installeres av en registrert installasjonsvirksomhet. Det tar vanligvis to til fem dager å installere et solcelleanlegg.
- Det er mulig å kjøpe solcelleanlegget selv og kontakte en montør for å få det montert, men montørene vil få kvantumsrabatt på sine innkjøp siden de kjøper mye solcelleutstyr, så det er ikke så mye å spare på å gjøre det på den måten. Det lønner seg derimot å kontakte flere leverandører og spørre om tilbud, slik kan man sammenligne prisene og velge det beste

tilbudet. Mange leverandører tilbyr gratis befaring, og det er ingen skam å bestille dette fra flere firmaer.

- I tillegg til prisen som er oppgitt i tilbudet du får fra leverandøren, kan det tilkomme utgifter til ekstradeler, kjøretillegg og transporttillegg. Du bør spørre installatøren hvilke ekstrakostnader som kan tilkomme. Leverandøren kan antakelig ikke oppgi en nøyaktig pris for slike ekstrakostnader, men bør kunne gi deg et overslag. Hvis leverandøren ikke gir tydelig svar på prisspørsmål, kan det være et tegn på at det er et useriøst firma.
- Det finnes flere aktører som har digitale solkart på sine nettsider. Da kan du søke opp adressen din for å se om taket ditt er godt egnet for solceller, samt at du kan få en oversikt over tilbud fra lokale leverandører.
- Lønner det seg med solcellepaneler i Norge?
- Mange lurer på om det er nok sol i Norge til at solcellepaneler vil lønne seg, særlig i de mørke vintermånedene. Forholdene i Norge er generelt sett godt egnet for strømproduksjon med solceller. Sør- og Østlandet er best egnet for strømproduksjon, men det er fortsatt mulig å få en gevinst fra solcellepaneler på Vestlandet og i Nord-Norge også. Kontakt en lokal montør for å få mer informasjon om forholdene i ditt område.
- Norges lange, lyse sommerdøgn gir god strømproduksjon fra solcelleanlegg. Norges solforhold er tilsvarende solforholdene i Tyskland, et land som ligger langt fremme i bruken av solceller. I de to mørkeste vintermånedene, desember og januar, vil det være noe mindre strømproduksjon fra solpanelene. Dette er fordi solen står for lavt på himmelen til å gi nok energi til panelene. Om det ligger snø på bakken, vil man se en noe større produksjon fra solpanelene. Snøen reflekterer nemlig sollyset fra bakken opp til panelene, og panelene får dermed sollys fra to kilder.
- Noe som delvis veier opp for de korte dagene i vintermånedene, er temperaturen. Det er nemlig slik at solcellepaneler er mer effektive ved kalde temperaturer, og maksimal effekt oppnås ved fem minusgrader. Det er med andre ord ikke bare mulig å generere strøm via solcelleanlegg i Norge, det er faktisk gunstig.
- Rimeligere og enklere alternativer
- Ønsker man en enklere og mobil løsning til å ha på taket til bilen, campingvogna eller hytta, er dette tilgjengelig for noen tusenlapper hos ulike utstyrsbutikker. Man får kjøpt en pakkelsninger bestående av ett eller to solcellepaneler, et 12v-batteri (vanlig bilbatteri) og utstyret du trenger for å koble disse sammen og konvertere strømmen til riktig styrke for forbruk. Disse pakkelsningen lar deg produsere nok elektrisitet til små husholdningsartikler. Disse kan du enkelt montere på taket selv.
- Du vil ikke få støtte fra Enova til et slikt anlegg, siden det ikke er koblet til strømnettet, men det er et rimelig alternativ til fritidsboliger.
- For et solcelleanlegg som skal dekke en reell del av husstandens strømbruk, kommer man derimot ikke så langt med denne typen anlegg.
- Hva kan du gjøre selv?
- Som vi har nevnt, er det ikke anbefalt å installere solcelleanlegg på egen hånd. For at anlegget skal bli godkjent for støtte fra Enova, må det være installert av fagfolk. I tillegg er det ikke tillatt å gjøre el-installasjoner av denne typen selv.
- Det er kun de mindre anleggene med batterier du kan installere og koble til uten hjelp fra fagfolk.
- Det du *kan* gjøre selv, er en del av forarbeidet. Du kan undersøke om det er på tide å pusse opp taket. Hvis du bor i et gammelt eller verneverdig hus eller et hus med flatt tak, bør du sjekke med kommunen om du vil måtte søke om fasadeendring ved installasjon av solcelleanlegg.

- Hvis du har høye trær på tomten din som kaster skygge over taket store deler av dagen, kan du vurdere å fjerne disse. Slike trær kan redusere effekten til anlegget ditt betraktelig.
- Når panelene er montert, har du noe vedlikeholdsarbeid som du kan gjøre selv. De fleste panelene er selvrensende for skitt og smuss og trenger ikke stadig vask. Er det derimot lenge siden det har regnet og du ser redusert strømprduksjon, kan det være lurt å skylle panelene. Utover dette bør du holde panelene fri for løv, mose og snø.
- Slik får du billigere strøm
- Ved å installere et solcelleanlegg på huset ditt, kan du spare penger på strømutgifter. I gjennomsnitt tar det 17-20 år før det man sparer i strømutgifter, tar igjen kostnadene for installasjonen av anlegget. Å installere et solcelleanlegg er med andre ord en langsiktig investering. Det er dog visse grep du kan ta for å korte ned denne innsparingstiden. Vi skal gå gjennom noen av disse her.
- For å få statsstøtte for solcelleanlegget ditt er det et krav at det er knyttet til strømnettet og at du har en plusskundeavtale. Dette er en strømvavtale som både lar deg kjøpe strøm som en vanlig strømkunde og overføre elektrisitet tilbake til strømnettet. Den elektrisiteten solcellepanelene dine genererer som du ikke får brukt, selges dermed automatisk til strømlleverandøren din. På denne måten blir du en mini-strømprodusent. En plusskundeavtale er en praktisk løsning for dem med solcellepaneler, siden man ikke kan kontrollere når solcellene lager strøm. Solcellepanelene dine vil for eksempel fortsette å produsere elektrisitet når du drar på ferie. Denne strømmen kan du da tjene penger på ved å selge den via plusskundeavtalen din. I de fleste tilfeller får du spotpris for elektrisiteten du selger til strømnettet.
- Selv om du selger elektrisiteten du ikke selv bruker, er den største økonomiske gevinsten fra et solcelleanlegg det du sparer på strømutgiftene dine. Et solcelleanlegg produserer elektrisitet idet sollyset treffer panelene. I timene der det ikke er sol på panelene, vil du måtte kjøpe strøm som en vanlig strømkunde, via plusskundeavtalen din. I sommermånedene (når anlegget ditt produserer mest strøm) vil spotprisen du tjener på å selge strøm, ligge relativt lavt. Det er derfor best å kartlegge hvor mye strøm husstanden bruker, og kjøpe et anlegg som er dimensjonert for dette strømforbruket. Det vil gi deg størst økonomisk fortjeneste totalt sett.
- Et solcelleanlegg produserer ulik mengde elektrisitet gjennom dagen, og produksjonen vil variere etter solforholdene. Det er lurt å følge med på dette og prøve å dra nytte av timene hvor anlegget ditt produserer mest strøm. De fleste solcelleanlegg vil ha en digital løsning som lar deg overvåke produksjonsnivået gjennom dagen. Legg bruken av energikrevende husholdningsartikler som oppvask- eller klesvaskemaskin til disse timene, så sparer du mer.

OBOS gir støtte til miljøløft:

Millionstøtte til miljøløft i OBOS-borettslag

OBOS har satt av 250 millioner kroner til miljøtiltak i over tusen OBOS-tilknyttede borettslag. For å bruke pengene, må styret kun forhåndsvarsle tiltaket som skal gjøres, stort som smått.

Det omfattende miljøløftet ble vedtatt av generalforsamlingen i OBOS våren 2021. I løpet av en femårsperiode vil de OBOS-tilknyttede borettslagene få overført samlet 250 millioner kroner.

Støtten er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag som blir forvaltet av OBOS. Pengene fra ordningen OBOS gir tilbake kommer OBOS-medlemmer i nesten 100 000 boliger til gode.

Borettslag og sameier som ikke er OBOS-tilknyttede borettslag, er ikke omfattet av ordningen.

Skal styrke tilbudet til barn og unge

OBOS er opptatt av å gi tilbake til samfunnet, og den nye ordningen er en liten del av dette. OBOS bruker hvert år inntil 10 prosent av overskuddet på små og store tiltak som kommer medlemmer og hele lokalsamfunn til gode. Satsingen er spesielt rettet mot å styrke tilbudet til barn og unge der de bor, gjennom bidrag til blant annet idrettslag, korps og andre organisasjoner.

Hvert tilknyttet borettslag har en egen miljøbankkonto i OBOS-banken. Pengene er sperret på denne kontoen inntil det planlagte tiltaket er gjennomført. Styret må ikke søke om å bruke pengene, kun forhåndsvarsle hvilket tiltak som skal gjennomføres. Når tiltaket er gjennomført blir pengene overført til borettslagets driftskonto cirka én måned etter at vi er varslet om ferdigstillingen.

Tilskuddsmidlene blir fordelt mellom de tilknyttede borettslagene basert på antall boliger i det enkelte borettslag 1. juli hvert år. Pengene vil bli overført den enkeltes miljøkonto innen 1. september hvert år. Nye OBOS-tilknyttede borettslag vil også få tilskuddsmidler. Da vil summen som blir tildelt hvert borettslag gå noe ned.

Borettslag som eventuelt sier opp forretningsføreravtalen med OBOS, beholder pengene som står på miljøkontoen når avtalen opphører, men det blir ikke tilført ytterligere midler. Borettslag som sier opp avtalen med OBOS vil ikke kunne ta ut pengene som står på konto før det foreligger dokumentasjon på at miljøtiltaket er gjennomført.

Kriterier for å kunne bruke tilskuddspengene

- Tiltaket retter seg mot klima, miljø og uterom
- Tiltaket vil komme OBOS-medlemmene til gode
- Det bevilges ikke midler til enkeltpersoner, jubileumsfeiring eller andre sosiale samlinger, normalt vedlikehold eller til drift
- Det bevilges ikke midler til prosjekter ferdigstilt før desember 2021
- Borettslagene må ha gjennomført tiltaket før miljøbankkonto kan åpnes for overføring til driftskonto
- Dersom tilknyttede borettslag sier opp forretningsføreravtalen med OBOS Eiendomsforvaltning AS tilføres det ikke ytterligere midler fra oppsigelsestidspunktet/utløpstidspunktet
- Borettslagene som sier opp forretningsføreravtalen vil ikke kunne ta ut midlene fra miljøbankkonto før dokumentasjon på gjennomførte tiltak foreligger

Hva kan pengene brukes til?

Eksempler på prosjekter kan være etablering av sykkelparkering, elbillading, lekeplasser, aktivitetsparker og oppgradering av uterom. Andre tiltak kan være etterisolering og energieffektiviserende tiltak som etablering av energibrønner og solcelleanlegg.

Fra 2023 er det ikke anledning til å benytte midler til jubileumsfeiring eller andre sosiale sammenkomster.

Utbygging av vinduer, dører og etterisolering på langveggene.

Isolasjon og bytte av vinduer og dører i private boliger

Få støtte til isolering, bytte av vinduer og dører, og andre tiltak som senker energibruken i boligen din.

Om støtteordningen

Ønsker du å ta grep for å gjøre boligen din mer energieffektiv? Nå får du støtte til tiltak som senker strømforbruket og varmetapet i boligen din.

Du kan søke om støtte til og med 31. desember 2023.

Tilskuddsbeløp og kriterier

Følgende tiltak støttes med 20 % av kostnadene:

- Etterisolering av yttertak eller tak mot kaldt loft.
- Etterisolering av gulv mot grunn eller kald kjeller.
- Etterisolering av yttervegger.
- Termografering og trykktesting.
- Randsoneisolering, tetting av kuldebroer og isolasjon rundt vinduer/dører.

I tillegg støttes bytte av vinduer og dører med følgende satser:

- Bytte av vinduer: 750 kroner per kvadratmeter.
- Bytte av ytterdører: 5000 kroner per dør.
- Verandadører støttes med samme sats som vinduer, det vil si 750 kroner per kvadratmeter.

Det gis inntil 200 000 kroner i støtte totalt. Det må dokumenteres at arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere.

Krav til isolasjonseffekt (U-verdi)

Isolasjonstiltakene er nødt til til å oppfylle minstekrav til isolasjonseffekt for å få støtte. Isolasjonseffekten forteller hvor effektivt tiltakene isolerer mot varmetap, og måles i noe som heter U-verdi. Leverandører av isolering, vinduer og dører skal oppgi U-verdier for produktene sine når de leverer tilbud til deg.

U-verdikravene er som følger:

- Etterisolering av yttertak eller tak mot kaldt loft: maks. 0,13.
- Etterisolering av gulv mot grunn eller kald kjeller: maks 0,10.
- Etterisolering av yttervegger: maks 0,18
- Bytte av vinduer: maks 0,8.
- Bytte av ytterdører: maks 0,8.

Hvem kan søke?

Tilskuddsordningen gjelder alle boliger med 1- 4 boenheter og for enkeltleiligheter. Ordningen gjelder kun boliger eller enkeltleiligheter med adresse i Oslo.

[Borettslag og sameier kan søke om støtte til isolasjonstiltak her.](#)

Slik søker du

1. Fyll ut søknadsskjemaet.
2. Legg ved eventuell tilleggsdokumentasjon. For noen tiltak så trenger vi at du sender med ekstra dokumentasjon, beregninger og tillegg, det opplyses det om i søknadsdialogen.
3. Send inn søknaden og motta kvittering. Når du har sendt søknaden elektronisk får du en kvittering på hva du har søkt for, og veien videre.

Etter at du har sendt søknaden

1. Du får svar til din digitale postkasse innen to uker. Du kan ikke starte arbeidet eller bestille materialer før du har mottatt tilsagn fra Klima- og energifondet.
2. Når arbeidet er utført, og alle regninger er betalt, følg linken som finnes i ditt tilsagn om tilskudd. Følg instruksene og last opp kvitteringer/fakturaer og eventuell annen nødvendig dokumentasjon.
3. Etter at ferdigmeldte tiltak er behandlet av oss, vil tilskudd bli utbetalt til oppgitt kontonummer.

Retningslinjer og krav

- Alle privatpersoner bosatt i Oslo kan søke om tilskudd.
- Bedrifter, eiere/drifere av næringsbygg, statlige byggeiere og kommunale aktører kan ikke søke om tilskudd.
- Du må søke og få innvilget støtte før du bestiller arbeidet, eller inngår avtale med leverandør.
- Unntaket er rådgivning, som kan bestilles og gjennomføres før støtte er innvilget.

Dere kan søke om fritak fra kravene til U-verdi dersom dere av bygningstekniske eller antikvariske grunner har fått dispensasjon fra kravene av Plan- og bygningsetaten. En søknad om fritak for krav må inneholde dokumentasjon på dispensasjon fra Plan- og bygningsetaten.

Har du spørsmål om tilskuddsordningene?

Telefon: [22 92 14 00](tel:22921400) (tir, ons og fre kl.10:00-11:00 og 12:00 - 13:00)

E-post: fondet@kli.oslo.kommune.no

Før det igangsettes innhenting av anbud til rehabilitering bør man få alle «kortene» på bordet».

Ved å benytte en energirådgiver vil man få belyst alle muligheter, med alt hva de enkelte tiltak innebærer.

Energirådgivning

Du får inntil 5.000 kroner i støtte når du engasjerer en energirådgiver til å kartlegge energiltakene som passer for boligen din.

Lurer du på hvilke energiltak du bør gjennomføre i boligen din? Svarene får du ved å hyre inn en energirådgiver. Rådgiveren vil kartlegge tilstanden på boligen, gi den et energimerke og lage en plan med tiltak som vil redusere energibruken.

Planen gjør det enklere å vurdere hvilke energiltak du skal gjennomføre. Vi støtter en rekke av tiltakene som energirådgiveren vil anbefale.

Du kan også få støtte til energirådgivning i din fritidsbolig.

Kan jeg få støtte?

Enovatilskuddet er en støtteordning for private husholdninger. Formålet med ordningen er å gi privatpersoner et initiativ til å gjennomføre tiltak for å bedre energibruken i egen bolig. Tiltaket må være startet, gjennomført og betalt av deg som privatperson.

Du kan få penger tilbake hvis du har hyret inn en energirådgiver til din egen helårsbolig eller fritidsbolig i Norge. Energirådgivningen må ha vært gjennomført de siste 20 månedene for at du skal ha krav på støtte.

Enova gir kun støtte til energirådgivning hvor det kan dokumenteres at energirådgiver tilfredsstiller et av følgende kompetansekrav:

1. Energirådgiveren tilfredsstiller kompetansekravene i henhold til Energimerkeforskriften §18 og jobber i et registrert foretak med byggfaglig* virksomhet.
2. Energirådgiver er tømrermester, byggmester, byggingeniør, fagskoleingeniør eller arkitekt med fordypning bygg og jobber i et registrert foretak med byggfaglig* virksomhet.
3. Energirådgiveren har svennebrev som tømrer eller annen relevant byggteknisk kompetanse, jobber i et registrert foretak med byggfaglig* virksomhet og har gjennomført og bestått et av følgende kurs:

- «Kurs i energieffektivisering av boliger» (Lavenergiprogrammet/Enova, avholdt 2013- 18).
- «Kurs i prosjektering av passivhus» (NTNU 2009 - 2014).
- «Arbeider på eksisterende bygg» (Byggmesterforbundet)
- «Energirådgiver» og/eller «Energidesign og bygningsfysikk» (Fagskolen i Vestfold og Telemark)
- «Bygningsvern 1» og «Bygningsvern 2» (Fagskolen i Innlandet)

* «Et registrert foretak med byggfaglig virksomhet» må være registrert med en byggfaglig relevant næringskode og bransjebeskrivelse i Brønnøysundregisteret.

Boligsameier, borettslag og kommersielle aktører har egne støtteprogrammer

Hva får jeg i støtte?

Du kan få tilbake inntil 5.000 kroner for å benytte en kvalifisert energirådgiver som energimerker og lager en tiltaksplan. Hvis termografering inngår i rådgivningen, øker beløpet til 7.500 kroner.

Planen fra energirådgiveren kan danne grunnlaget for støtte til oppgradering av bygningskroppen. Du kan også gjennomføre andre energiltak som støttes, f. eks. installering av balansert ventilasjon.

Hva koster det?

Kostnadene for å engasjere en energirådgiver påvirkes av boligens størrelse, tilstand og geografiske beliggenhet. Hvis det er mulig, anbefaler vi at du tar kontakt med flere leverandører for pristilbud og referanser.

Sjekk [energirådgiverregisteret](#) for å finne en energirådgiver nær deg. Merk at rådgiverne i registeret ikke er ansatt i Enova. Det kan også være energirådgivere i nærområdet ditt som ikke er oppgitt i registeret.

Er det ingen rådgivere der du bor? Sjekk om en tømrer, byggmester, snekker, eller ingeniør har riktige kvalifikasjoner. Du kan legge ut et oppdrag på [mittanbud.no](#) eller [finn.no](#), eller sjekke [Direktoratet for byggkvalitet](#).

Hvor mye kan jeg spare?

Starter du med en energirådgiver, vil du spare mye tid når du skal vurdere mulige energiltak. Det vil gjøre deg sikrere på at du velger de tiltakene som passer boligen din best. Det vil også sørge for at du velger de tiltakene som kutter energibruken mest.

Hvordan får jeg støtte?

Når energirådgiveren har gjort jobben og du har betalt, registrerer du kostnadene dine hos Enova. Legg ved relevante fakturaer som dokumentasjon.

Gode grunner til å velge energirådgivning:

- Du får en grundig vurdering av boligens energitilstand, som gjør det lettere å prioriterer energiltak.
- Du sikrer at tiltakene du gjennomfører sparer deg for mest mulig energi.
- Boligen kan få bedre energimerke.
- Med tiltaksplanen får du oversikt over hvilke tiltak som gir støtte fra Enova.

Tips til hvordan du finner en kvalifisert energirådgiver

Slik finner du energirådgiveren

- Se vårt [energirådgiverregister](#).
- Google etter en tømrer, byggmester eller ingeniør med riktige kvalifikasjoner.
- Legg ut en forespørsel på [mittanbud.no](#) eller [finn.no](#).

Energirådgiveren må ha riktige kvalifikasjoner

Enova gir kun støtte til energirådgivning hvor det kan dokumenteres at energirådgiver tilfredsstiller et av følgende kompetansekrav:

1. Energirådgiveren tilfredsstiller kompetansekravene i henhold til Energimerkeforskriften §18 og jobber i et registrert foretak med byggfaglig* virksomhet.

2. Energirådgiver er tømrermester, byggmester, byggingeniør, fagskoleingeniør eller arkitekt med fordypning bygg og jobber i et registrert foretak med byggfaglig* virksomhet.

3. Energirådgiveren har svennebrev som tømrer eller annen relevant byggteknisk kompetanse, jobber i et registrert foretak med byggfaglig* virksomhet og har gjennomført og bestått et av følgende kurs:

- «Kurs i energieffektivisering av boliger» (Lavenergiprogrammet/Enova, avholdt 2013- 18).
- «Kurs i prosjektering av passivhus» (NTNU 2009 - 2014).
- «Arbeider på eksisterende bygg» (Byggmesterforbundet)
- «Energirådgiver» og/eller «Energidesign og bygningsfysikk» (Fagskolen i Vestfold og Telemark)
- «Bygningsvern 1» og «Bygningsvern 2» (Fagskolen i Innlandet)

* «Et registrert foretak med byggfaglig virksomhet» må være registrert med en byggfaglig relevant næringskode og bransjebeskrivelse i Brønnøysundregisteret.

Det kan også være lurt

- Å undersøke energirådgiverens hjemmeside og beskrivelse av sine tilbud. Hjemmesiden vil ofte angi om foretaket har de nødvendige godkjenningene.
- Sjekke om energirådgiveren har relevante referanser fra tilsvarende oppdrag.
- Snakke med venner og bekjente. Kanskje de har gode råd i forhold til valg av leverandør og prosessen du skal i gang med.

Kombinasjonsmuligheter

Det kan være lurt å kombinere energirådgivning med andre energiltak. Gjør du flere tiltak som støttes av Enova, øker du også støttebeløpet.

VALGKOMITEENS INNSTILLING FOR 2023

Valgkomiteen ser igjen behov for å øke antall styremedlemmer til seks personer slik de var for noen år siden. En mulig rehabilitering vil gi økt arbeidspress på styret samt en bedre kjønnsfordeling.

For god kontinuitet slik at tre og tre medlemmer velges annet hvert år, innstilles et ekstra styremedlem for et år.

Avtroppende valgkomite vil også oppfordre beboere til å stille til verv neste år.

Det er mange beboere som har relevant kompetanse og erfaring som er verdifull for borettslaget.

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ragnhild Helene Bøie Grindbakken 28

Lise Schøyen Grindbakken 24

Styremedlemmer for 2 år foreslåes:

Else Bay, Grindbakken 24

Jeg er 41 år og har bodd i Jerpeskogen borettslag i 6,5 år. Jeg jobber som Product manager i Siemens Healthineers og utdanning innen prosjektledelse og helsefaglig som radiograf samt kompetanse innenfor ledelse og offentlige anbudsprosesser.

Jeg har sittet i styret i Jerpeskogen i 6 år og fungert som nestleder i nåværende periode. Mine ansvarsområder har vært TV/internett avtaler, El-bil lading, uteareal samt planlegging av langvegg rehabilitering. For meg er det viktig å ta hensyn til alle som bor i borettslaget, både de eldre og de yngre. Jeg vil gjerne bidra videre for at Jerpeskogen skal være et trygt, forutsigbart og hyggelig sted å bo.

Martine Schøyen Egge, Grindbakken 48

Er 29 år og har bodd i Jerpeskogen borettslag siden 2018. Jeg jobber som markeds konsulent og studentansvarlig i Norges Juristforbund. Tidligere jobbet jeg i advokatfirmaet Schjødt. Jeg har sittet som styremedlem siden 2019, og trives veldig godt med det.

Mine ansvarsområder er oppfølging og vedlikehold av det digitale (f.eks. Vibbo), forefallende arbeid, delta på alle møter og samlinger, og jeg bisto mye i den juridiske saken om tvangssalg av nr. 46. Jeg ønsker å fortsette som styremedlem fordi jeg anser styrearbeid som viktig i et borettslag. I tillegg føler jeg at jeg har mye å bidra med, og at spredning av alder er viktig i sammensetning av et styre. Jeg er også opptatt av at alle beboere skal bli hørt - uansett i hvilken livssituasjon og alder de befinner seg i.

André Runge, Grindbakken 34

Jeg er 49 år og har bodd i Jerpeskogen i 13 år. Utdannet Siviløkonom og driver eget selskap. Jeg har erfaring med prosjektarbeid og ledelse og har styreerfaring fra to andre selskaper i tillegg til i Jerpeskogen Borettslag. Ansvarsområdene mine i styret er en del ad-hoc oppgaver, ansvar for noen løpende avtaler og noe innkjøp. Jeg vil gjerne sitte i styret i to nye år fordi jeg ser viktigheten av kontinuitet i et styre og at det i tillegg er påbegynt prosjekter som det er nyttig å drives videre med et velfungerende styre. Jeg er motivert til å gjøre en innsats for at Jerpeskogen Borettslag skal være et godt sted å bo og at det er en sunn drift av borettslaget.

Morten Berg-Hansen, oppgang 28

B. Som varamedlemmer foreslås:

Cecilie Ødegård Johansen Grindbakken 18

Lise Schøyen Grindbakken 24

Else Bay Grindbakken 24

Else Haavik, oppgang 28

Jarle A Hoel oppgang 28

Andreas Van Heesch, oppgang 38

Innstilling Jerpeskogen Borettslag 2023 - til Obos.pdf

E. Som delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral foreslås

Lise Schøyen

Grindbakken 24

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Else Bay

Grindbakken 24

Valgkomiteen for Jerpeskogen Borettslag

Oslo 25. 04. 2023

Steinar Pettersen

Danya Groth

William Kvaale

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.05.23

Selskapsnummer: 514 **Selskapsnavn:** Jerpeskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

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



**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 fra ordinær generalforsamling i Jerpeskogen Borettslag

Møtedato: 24.05.2023

Møtetidspunkt: kl. 18:00

Møtested: Grindbakken skole

Til stede: 64 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 71 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Line Hovland.

Møtet ble åpnet av Lise Schøyen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Lise Schøyen foreslått.

Vedtak: Valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent.

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

Som fører av protokoll ble Line Hovland foreslått. Som protokollvitne ble

Kamilla Knudsen foreslått.

Vedtak: Valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 350 000.

Vedtak: Behandles sammen med sak 14.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Montering av vannmåler

Forslagsstiller: Styret

Saksframstilling:

Jerpeskogen Borettslag har stipulert vannforbruk fra Oslo kommune. Oslo kommune stipulerer 1,3 kubikkmeter vann for hver kvadratmeter boareal. Dette er veldig høyt, og styret ser at vi kan spare mye penger ved å sette inn vannmålere på inntaket til blokkene. Jerpeskogen borettslag er beregnet ut fra et totalt areal på 14 576 kvm og beregnes til et totalt forbruk på 18 995 kubikk og avløpsgebyret blir satt til samme mengde.

Vi betalte for 1.kvartal 2023 kr 245 163,87 for vann og avløp. Styret tro at vi kan bespare minimum kr 300 000,- i året.

Forslag til vedtak:

Montere vannmålere på alle vanninntak til blokkene Kostnad for dette er ca 260 000,- som tas av oppsparte midler og miljøkonto.

Vedtak: Vedtatt.

8. Opprette hundegruppe

Forslagsstiller: Styret

Saksframstilling:

Opprette en hundegruppe der alle hunder og eier er registret. Dette slik at det er lettere å kommunisere om saker som omhandler hundehold i borettslaget, samt skape et bedre miljø.

Forslag til vedtak:

Opprette hundegruppe og registrere alle eiere og hunder i borettslaget.

Vedtak: Vedtatt.

9. Utbytting av vifter

Forslagsstiller: Styret

Saksframstilling:

Det er skiftet ut vifte i 18, 28 og 42. Det gjenstår 8 vifter som er modne for utskifting. Vi har fått en rapport som viser at det er kulelager lyd i nesten alle viftene.

Kostnad: ca 500 000 inkl.mva Tas av oppsparte midler og miljøkonto.

Forslag til vedtak:

Igangsette prosessen med utbytting av gamle vifter så fort som mulig.

Vedtak: Vedtatt.

10. Rehabilitering av langvegger og oppganger

Forslagsstiller: Styret

Saksframstilling:

Styret har innhentet noen estimater på kostnad for rehabilitering av langvegger og oppganger. Kostnadene er såpass store at vi ikke kan forsvar å ta både langvegger og oppganger samtidig.

Styret ønsker å prioritere:

1. Langvegger med etterisolering, bytting av vinduer og terrassedører
2. Låssystem og utskifting av inngangsdørene til oppgangene (16 stk)
3. Oppussing av trappeoppganger og utskifting av inngangsdører til leilighetene.

Styret ber om mandat til å jobbe videre med et budsjett på 35 000 000 inkl. mva.

Før endelig valg av løsning og leverandør vil det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Ved opptak av lån stort 34 000 000,- har OBOS estimert en økning i husleie med dagens rentenivå:

2 roms – kr. 1150,-

3 roms – kr. 1300,-

4 roms – kr. 1500,-

Det vil ikke åpnes for IN-ordning.

Forslag til vedtak:

Gi styret mandat til å gå videre med budsjett 35 000 000,-.

Vedtak: Vedtatt mot 5 stemmer.

11. Innhenting av energirådgiver for en gjennomgang

Forslagsstiller: Anders Fredheim

Saksframstilling: Se innkalling for saksinformasjon og vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret anser viktigheten av å ivareta vedlikeholdet av eksisterende bygningsmasse som

1. prioritet. Borettslagets langvegger med isolasjon og vinduer er 40 år gamle og tilfredsstillende ikke dagens krav. I dette arbeidet vil styret søke om støtte fra kommunen og innhente råd fra bygningseksperter for å tilfredsstille dagens krav.

Forslag til vedtak:

Før det igangsettes noe arbeid med utbygging av vinduer, dører og etter isolering.
Innhentes en energirådgiver for en gjennomgang.

Benkeforslag: Styret får fullmakt til å vurdere å finne en uhildet energirådgiver, og vurdere kost/nytte.

Vedtak: Benkeforslag vedtatt mot 2 stemmer.

12. Fartsdumper

Forslagsstiller: Lillian Leknes

Saksframstilling:

Hei

Det er ofte for stor hastighet ut/inn av garasjene. Dette har særlig vært merkbart gjennom høst/vinter/vår når det er mørkt og veiene er islagt. Barn skal kunne ferdes trygt på det som er deres vei til skole og barnehage.

Forslag: fartsdumper.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget, men oppfordrer alle til å kjøre rolig og å vise hensyn.

Det er allerede for lavt under taket i det første garasjeanlegget for den minste traktoren til vaktmester.

Forslag til vedtak:

Fartsdumper i garasjene.

Vedtak: Forslaget vedtas ikke, men styret vil se på muligheter for bedre merking.

13. Røyking av tobakk på balkong eller terrasse

Forslagsstiller: Lillian Leknes

Saksframstilling:

Hei

Alle barn har rett til et røykfritt miljø, ref. tobakksskadeloven §28. I dag blir en relativt stor andel barn og voksne fortsatt utsatt for passiv røyking. En kilde til passiv røyking er beboere som røyker på sin balkong. Flere eksempler viser at det er vanskelig for den enkelte beboer å regulere naboen sin bruk av balkongen, uten tydelige husordensregler å vise til.

Forslag: Husordensreglene får en tilføyelse som regulerer tobakksrøyking.

Alternativ 1: Det er ikke tillatt å røyke tobakk på balkong eller terrasse

Alternativ 2: Det er ikke tillatt å røyke tobakk på balkong eller terrasse dersom dette er til sjenanse for en eller flere naboer.

Alternativ 3: Det er ikke tiltatt å røyke tobakk på balkong eller terrasse i tidsrommet kl.1900-0700.

For å underbygge forslaget viser jeg til Folkhelsemeldingen ved regjeringen datert 31.3. *Vern mot passiv røyking. Helserisikoen ved passiv eksponering for tobakksrøyk er godt kjent, og passiv røyking er særleg skadeleg for barn. Det finst inga risikofri nedre grense for slik eksponering. Ifølge eit estimat frå Folkehelseinstituttet frå 2017 blir om lag 11 prosent av barn i Noreg utsette for dagleg passiv røyking. Når det gjeld vaksne, er anslaget at mellom 9 og 10 prosent av befolkninga i Noreg dagleg blir utsette for passiv røyking. Det er stor uvisse knytt til estimata (39). Regjeringa ønsker å bidra til at færre blir utsette for passiv røyking. Alle barn har rett til eit røykfritt miljø, jf. tobaksskadeloven § 28. Regjeringa vil derfor innføre røykeforbod i private bilar der barn er passasjerar, på utandørs leikeplassar, idrettsområde og haldeplassar, og i fellesareal i borettslag m.m. Desse forslaga om utviding av røykeforbodet var på høyring i 2021, og fleirtalet av høyringsinstansane støtta forslaga. I tillegg vil regjeringa vurdere nye tiltak mot passiv røyking. Helse- og omsorgsdepartementet vil greie ut forslag til røykeforbod på uteserveringar, festivalområde, offentlege strender og parkar, og dessutan tiltak for å redusere plager frå røykinga til naboar i leilegheitskompleks. Slike reguleringar har allereie blitt innførte i ei rekke land, blant anna i Sverige og Finland.*

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslagene.

Et generelt forbud mot røyking på balkongen vil sjelden være lovlig, men styret oppfordrer beboere til å begrense røyking på balkong på kvelds og nattestid.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1: Det er ikke tillatt å røyke tobakk på balkong eller terrasse

Alternativ 2: Det er ikke tillatt å røyke tobakk på balkong eller terrasse dersom dette er til sjenanse for en eller flere naboer.

Alternativ 3: Det er ikke tiltatt å røyke tobakk på balkong eller terrasse i tidsrommet kl.1900-0700.

Benkeforslag: Styret tar kontakt med Bydelsoverlegen for å få råd til hvordan man kan håndtere problemet med røyking på balkong, og styret finner en formulering som kan tas inn i husordensreglene.

Vedtak: Benkeforslag vedtatt.

14. Styrehonoraret for 2022 settes til kroner 300.000

Forslagsstiller: Mona Fallin og Morten Berg-Hansen

Saksframstilling:

Honoraret til styret lå i mange år på 200.000. For 2013 ble dette satt opp til 300.000 (Fra årsmøteprotokollen fra 2013: Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000. Vedtak: Godkjent, med kommentar om at økningen fra 2012 til 2013 skyldes ekstraarbeidet/belastningen for styret i 2013.) Honoraret ble så satt ned til 250.000 for 2014, før det ble satt opp til 300.000 for 2017, og videre opp til 350.000 for (og fra) 2018. Styrehonoraret i Jerpeskogen ligger i det aller øverste sjiktet blant norske borettslag. I tillegg til styrehonoraret fra Jerpeskogen, mottar også vår delegat til styret i Hovseter

Vaktmestersentral sin del av et styrehonorar på 220.000 (fordelt på 5 styremedlemmer). Hovseter Vaktmestersentral har 4 ansatte. Vi mener at størrelsen på styrehonorarene har flere uheldige sider:

1. Kostnaden betales av andelseierne, og går på bekostning av annen bruk av midlene.
2. Man bør ikke sitte i et styre på grunn av inntekten det gir.

Størrelse på styrehonorarer i nabolaget:

Jerpeskogen borettslag: 140 boenheter x kr 2500 per boenhet = 350.000 i styrehonorar Honoraret fordeles på 5 styremedlemmer. 70.000 per s.medlem.

Svarttrostskogen borettslag (Grindbakken 7-17) 48 boenheter x kr 2083 per boenhet = 100.000 i styrehonorar Honoraret fordeles på 4 styremedlemmer. 25.000 per s.medlem.

Grindbakken Terrasse (sameie) 60 boenheter x kr 2000 per boenhet = 120.000 i styrehonorar Honoraret fordeles på 4 styremedlemmer. 30.000 per s.medlem

Voksenskogen borettslag 85 boenheter x kr 1553 per boenhet = 132.000 i styrehonorar Honoraret fordeles på 4 styremedlemmer. 33.000 per s.medlem

Måltrostsken borettslag (Arnulf Øverlands Vei 1-11) 106 boenheter x kr 1840 per boenhet = 195.000 i styrehonorar Honoraret fordeles på 6 styremedlemmer. 32.500 per s.medlem

Åsly borettslag (Olaf Bulls Vei 9-23) 158 boenheter x kr 1709 per boenhet = 270.000 i styrehonorar Honoraret fordeles på 5 styremedlemmer. 54.000 per s.medlem

Himstadplassen borettslag (Olaf Bulls vei) 140 boenheter x kr 1857 per boenhet = 260.000 i styrehonorar Honoraret fordeles på 5 styremedlemmer. 52.000 per s.medlem

Setra borettslag (også medeiere i Hovseter vaktmestersentral) 277 boenheter x kr 1263 per boenhet = 350.000 i styrehonorar Honoraret fordeles på 6 styremedlemmer. 58.333 per s.medlem

Fra OBOS: "Regnskapskonsulent Kristoffer Olstad har sett på styrehonorarene til 3754 av boligselskapene som forvaltes av OBOS. – Tallene viser at det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 2900 kroner eller mer, forteller Olstad. De minste selskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 1963 kroner for de som har 6–30 boenheter. For selskap som har flere enn 250 boliger, ligger snittet på 1133 kroner per bolig. Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2022. "

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for 2022 settes til kroner 300.000

Vedtak: Behandles sammen med sak 6.

Avstemming for kr. 300 000: 15 stk. for. Forslaget falt og kr. 350 000 vedtas.

15. Budsjettert styrehonorar for 2023 settes til kr 250 000

Forslagsstiller: Mona Fallin og Morten Berg-Hansen

Saksframstilling:

Samme grunn som for forslag 14.

Forslag til vedtak:

Budsjettet styrehonorar for 2023 settes til kroner 250.000

Vedtak: Forslaget trekkes.

16. Jerpeskogens delegat til Hovseter Vaktmestersentral pålegges å jobbe for at styrehonoraret i vaktmestersentralen reduseres til kr 120 000.

Forslagsstiller: Mona Fallin og Morten Berg-Hansen

Saksframstilling:

Jerpeskogens delegat til Hovseter Vaktmestersentral pålegges å jobbe for at styrehonoraret i vaktmestersentralen reduseres til 120.000. Dette tilsvarer kroner 2000 per styremøte x 5 personer - for 12 styremøter. Dette er i utgangspunktet unødvendig mange møter for et selskap med kun 4 ansatte, og med meget solid økonomi.

Forslag til vedtak:

Jerpeskogens delegat til Hovseter Vaktmestersentral pålegges å jobbe for at styrehonoraret i vaktmestersentralen reduseres til 120.000.

Vedtak: Forslaget trekkes.

17. Styrets pålegges om planlagte prosjekter i god tid før påfølgende årsmøte, slik at det kan forsøkes rekruttert styremedlemmer med relevant kompetanse for den perioden prosjektet vil foregå.

Forslagsstiller: Mona Fallin og Morten Berg-Hansen

Saksframstilling:

Det er viktig at flest mulig gjør en innsats i Jerpeskogen. Styret opplyste at de hadde 12 styremøter i 2021, i tillegg til 87 befaringer og møter med leverandører. Styret har et automatisk svar på sin e-post om at de leser e-post én gang i måneden. Vi har vært i kontakt med styret over 4 år for å få fikset problemer med varmtvannet i vår leilighet, uten at styret har tatt tak i dette før nå nylig, og stort sett uten at vi har fått svar på våre henvendelser til styret. Vi kontaktet styret angående vektbegrensning på 2 tonn per bil i gjestegarasjen, noe som potensielt kunne være viktig for konstruksjonen og dermed sikkerheten i bygget. Det tok over en måned før vi fikk svar om at "styret skulle sjekke dette". Så purret vi etter ytterligere tre måneder, uten at styret svarte på purringen. Etter 9 måneder gikk styret ut med en melding til beboerne om at biler med akseltrykk over 2 tonn ikke kunne parkere i garasjen, noe som var feil. En bil har to akslinger, noe som da ville gitt en maksvekt på 4 tonn. Det korrekte er 2 tonn per bil, ikke per aksling. Vi sendte styret en melding om at de måtte rette opp dette i desember 2021, uten at vi fikk svar i det hele tatt. Styret korrigerer så dette i julebrevet for 2022 - ytterligere 12 måneder senere. Else Haavik i samme oppgang (Grindbakken 28) har vært i kontakt med styret siden 2018 for å få fikset et problem med en unormalt støyende vifte på taket av blokken, uten at styret har tatt tak i dette før nå nylig, og stort sett uten at hun har fått svar på sine henvendelser til styret. Blomsterkasser og parkbenker er hyggelige, men andre ting kan være viktigere å prioritere. Styret behøver ikke å alene ta seg av alt som skal gjøres i borettslaget. Blant beboerne finnes jurister, økonomer, ingeniører, og annen

kompetanse innenfor de fleste områder. I stedet for at styret skal involvere seg i alt, vil det være fornuftig å rekruttere blant beboere med relevant kompetanse når man står foran større prosjekter/anskaffelser. Eller det dukker opp saker som går utenom styremedlemmenes kompetanseområde. Vi tror flere vil ønske å delta i oppgaver som man finner interessante, og hvor man har spesialkompetanse. Relevant erfaring ved anskaffelser vil sannsynligvis forhindre feil og unødvendige kostnader. Et eksempel er den nye belysningen i garasjeanlegget som tenner belysningen etter at man har passert taklampen. I stedet for at lysene tennes når man nærmer seg et område.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges å informere om planlagte prosjekter i god tid før påfølgende årsmøte, slik at det kan forsøkes rekruttert styremedlemmer med relevant kompetanse for den perioden prosjektet vil foregå.

Vedtak: Forslaget falt mot 27 stemmer.

18. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Andre Runge foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Else Bay foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Martine Schøyen Egge foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Morten Berg-Hansen foreslått.

Vedtak: I henhold til vedtektene skal det velges 3 styremedlemmer. Etter skriftlig votering ble Andre, Else og Martine valgt.

B Som varamedlem for 1 år, ble Cecilie Ødegård Johansen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Christine Tang foreslått.

Vedtak: Valgt.

19. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Lise Schøyen

Varadelegert Else Bay

Vedtak: Valgt.

20. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, Andreas Van Heesch, Jarle A. Hoel, Kamilla Knudsen og Vibeke Falch ble foreslått

Vedtak: Valgt.

21. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral for 1 år

Delegert Lise Schøyen

Varadelegert Else Bay

Vedtak: Valgt.

Møtet ble hevet kl.: 20:55. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Lise Schøyen /s/

Fører av protokollen

Navn: Line Hovland /s/

Protokollvitne

Navn: Kamilla Knudsen /s/

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 organisasjonsnummer 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 (boret) 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, avstamning, 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 én 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 én 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 én 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 husstandsfellesskap (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 én 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 tilbakestillt 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 karmen), 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 utskifting 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 utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 unødige ulemper 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 andelseiere. 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 følger av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf. borettslagsloven § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseieren er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel som ble fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Fordelingsnøkkel 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 andelseiers garasje plass, 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 én 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 besluttet 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 én stemme på generalforsamlingen. En andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseieren kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 avgjøre 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 framtreddende 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 boretts 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 nattesøvn, 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 tillatt 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 borttauert for andelseiers regning.

9. Søppel

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

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

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

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

10. Dyrehold

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

(2) Ved dyrehold gjelder følgende:

- a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- b. Vedvarende støy/lukt/annen ulempe fra dyr må unngås.
- c. Hunder skal føres i bånd og være under kontroll på borettslagets eiendom, slik at de ikke forulemper dyr eller mennesker.
- d. Husdyr som luftes skal være under kontroll av eier.
- e. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- f. Husdyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- g. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

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

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

11. Vedlikehold, oppussing, rehabilitering o.l.

11.1 Alminnelige regler

- (1) Andelseieren har ansvar for å holde boligen og andre rom og annet areal som hører til boligen i forsvarlig stand.¹¹
- (2) Andelseieren kan ikke gjøre inngrep i bygningskroppen, herunder tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, uten etter skriftlig samtykke fra styret. Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre tiltak som å sette opp plattinger, levegger eller lignende.
- (3) Det er ikke tillatt å montere skruer eller installasjoner av noe slag i utvendig betong på terrasse eller balkong (tak/gulv/vegg) uten å ha fått skriftlig samtykke fra styret. Grunnen til dette er at borettslaget har montert et katodisk system, bestående av kabler i gulv, tak og vegger, på bærejern i betongen. Styret kan påvise hvor det kan bores uten at det katodiske systemet brytes. Andelseier som borer eller monterer uten samtykke fra styret, og dette medfører at det katodiske systemet brytes, vil bli erstatningsansvarlig overfor borettslaget for de kostnadene utbedring av systemet medfører.
- (4) All synlig forandring av terrasser eller balkonger (inkludert vinduene) kan kun skje etter skriftlig samtykke fra styret.
- (5) Det er ikke tillatt å kople ekstra avtrekksvifte til blokkenes ventilasjonsanlegg, da dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet.

11.2 Generelle regler ved rehabilitering

- (1) Før rehabilitering av boligen med inngripen i bygningsmassen påbegynnes, skal styret informeres. Styret kan kontaktes på e-postadresse: post@jerpeskogen.no med informasjon om hvor omfattende rehabiliteringen er. Kontaktinformasjon skal oppgis slik at styret kan komme i kontakt med ansvarlig prosjektleder, håndverker og andelseier ved behov.
- (2) Rehabilitering medfører ofte mye støv og ekstra skitt i fellesarealene. Andelseieren som gjennomfører rehabiliteringen plikter å sørge for løpende renhold av fellesarealene, slik at fellesarealene til enhver tid fremstår i sedvanlig ryddig og rengjort stand. Skader eller ødeleggelser på borettslagets eller andre andelseieres eiendom må erstattes av den som forvolder skaden.

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

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

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

(5) Sjøppelkassene 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 gå hull (ned til nabo) er bransellen 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 friskluftpålegget, 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 vedlikeholdsplikt¹² 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

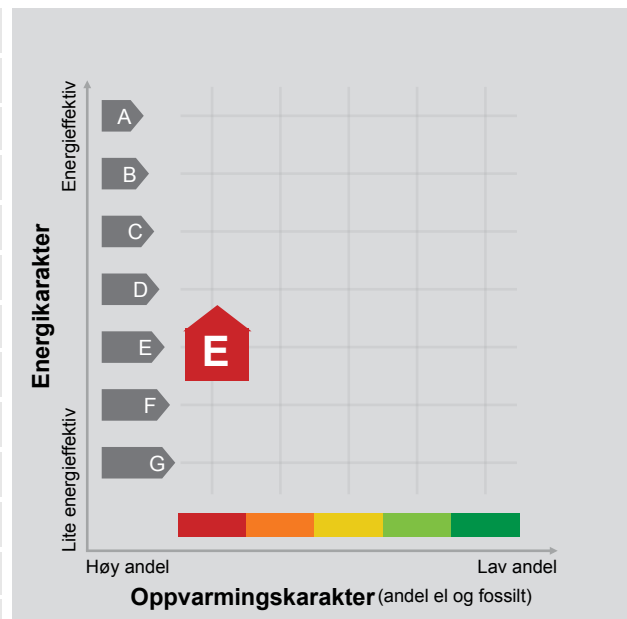
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den fristen som fremgår av borettslagets vedtekter.¹³ Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som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

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

¹³ Vedtektene punkt 9-3.

ENERGIATTEST

Adresse	Grindbakken 26
Postnummer	0764
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2236
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80916744
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	8d17acf5-b01c-429f-a561-552b7e89a800
Dato	13.09.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ANITA ERIKSSON



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.energimerking.no.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	
BRA:	104
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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grindbakken 26	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0764	Gårdsnummer: 33
Sted: OSLO	Bruksnummer: 2236
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0102	Festenummer: 0
Dato: 13.09.2023 11:17:51	Bygningsnummer: 80916744
Energimerkenummer: 8d17acf5-b01c-429f-a561-552b7e89a800	

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

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

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

Areal yttervegger	65 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	104 m²
Totalt BRA	104 m²
Oppvarmet luftvolum	249 m³
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,27 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	198,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 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	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,39 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
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

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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,13
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,12
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,52
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	0,93
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	10.5.2015
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,500
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Philip Leer-Salvesen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	
Ventilasjonsvarme	
Varmtvann	
Vifter	
Pumper	
Belysning	
Teknisk utstyr	
Romkjøling	
Ventilasjonskjøling	
TotaltNettoEnergibehov	

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 968 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	182,38 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 082 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	182,38 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 968 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 968 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 968 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

591800

591900

6649300

6649200

6649100

33/2315

33/3094

33/2236

33/2309

33/2308

33/2307

33/2173

33/2170

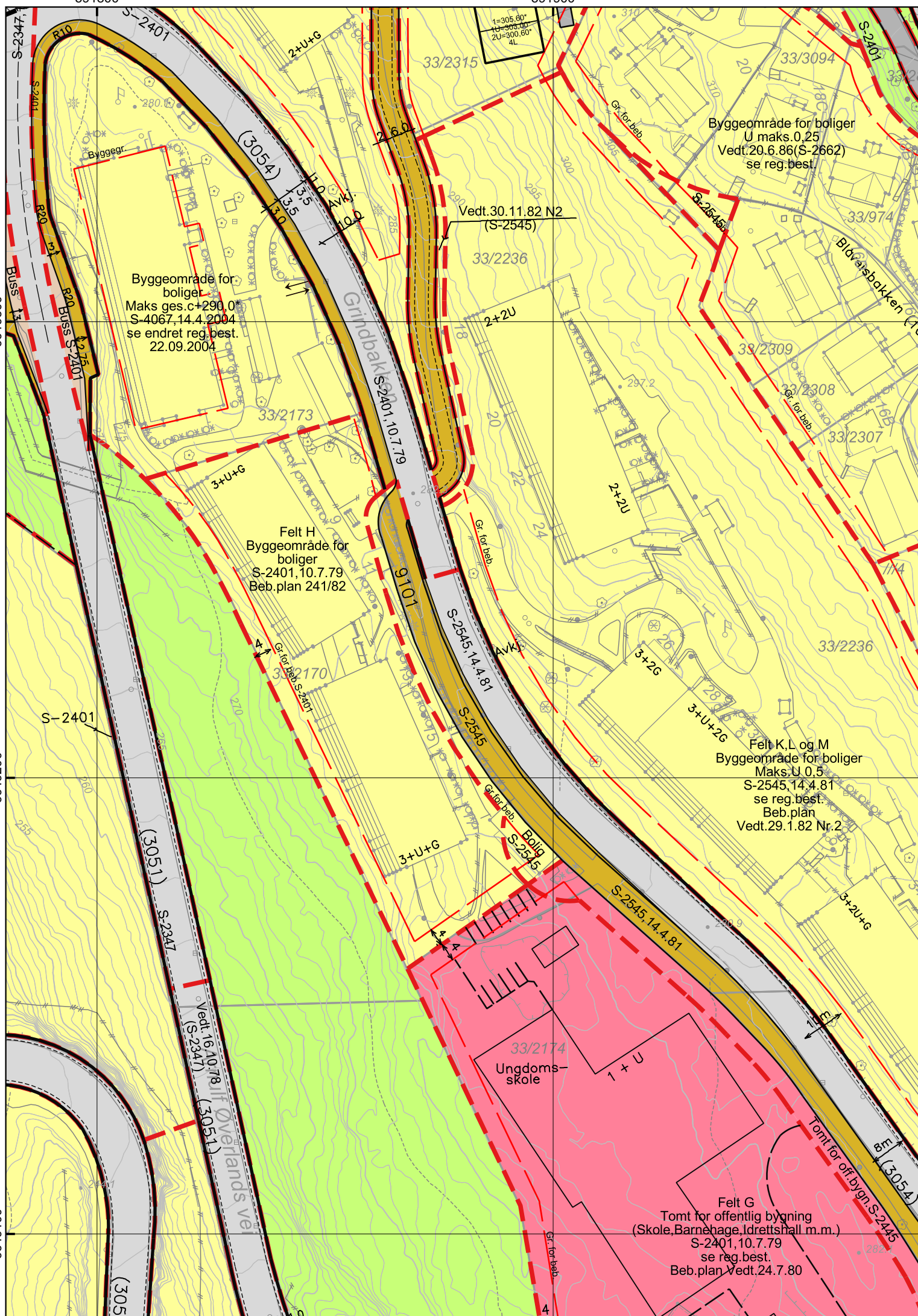
33/2236

33/2174

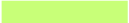
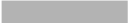
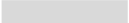
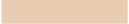
Arnulf Øverlands vei

Grindbaken





TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	2141 - Vannforsyningsnett
--	---------------------------

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

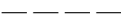
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Inn-/utkjøring

6649100

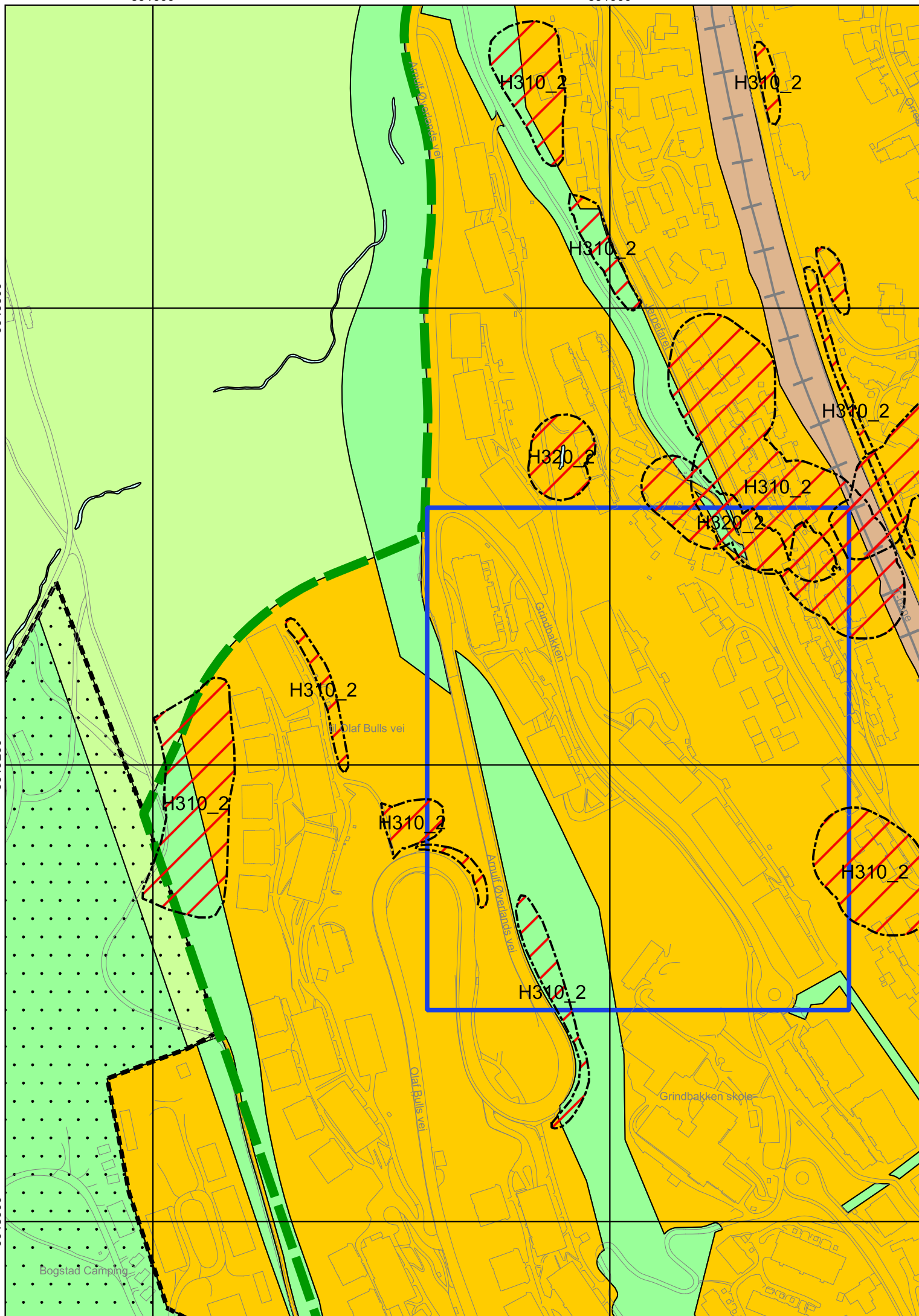
591600

591900

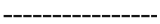
6649500

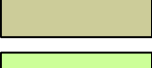
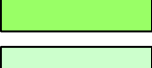
6649200

6648900



Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksis
	Bebyggelse og anlegg, fremt
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNf-areal, eksisterende
	LNf-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksis
	Spredt boligbebyggelse, frem
	Spredt fritidsbebyggelse, eks
	Spredt fritidsbebyggelse, frem
	Bruk og vern av sjø og vass
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regul
	H810_1 - Krav om felles plan
	H810_2 - Krav om felles plan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2545

Saken

gjelder: 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

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V090284, V220681, V290182N2, V301182N2, 17383, 23982, 24082, 6392

Saken består av 3 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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:

- Bygeområde for boliger
- Tomt for offentlig bygning - barnehage
- Trafikkområde - kjørevei, annet trafikkbareal, 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 godkjenning 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 Jerpefarete 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 Jerpefarete som inngår i planen kan bebygges med terrassert bebyggelse/rekkehus. Byggehøyder og u-grad som for området Jerpefarete og Ruuds areal.

§ 6. Biloppstillingsplasser skal være:

For rekkehus

Egenparkering	1,0 bilplass pr bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr bolig
<u>Reserve</u>	<u>0,2 bilplass pr bolig</u>
Til sammen	1,4 bilplass pr bolig

For leiligheter

Egenparkering	1,0 bilplass pr bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr bolig
<u>Reserve</u>	<u>0,2 bilplass pr bolig</u>
Til sammen	1,4 bilplass pr bolig

Egenparkering og besøksparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal vises i tilknytning til trafikkbarealene på bebyggelsesplanene, men skal ikke opparbeides.

For barnehagen skal vises 0,4 bilplasser pr ansatt på egen tomt eller annet sted angitt i bebyggelsesplanen.

§ 7. Leilighetsfordelingen skal være:

15%	2-roms leiligheter
25%	3-roms leiligheter
50%	4-roms leiligheter
10%	5-roms leiligheter

For området Ruuds areal kan annen leilighetsfordeling godkjennes.

§ 8. Gangveiene innenfor reguleringsområdet er felles for hele området. Bygningsrådet kan godkjenne nødvendige justeringer av gangveisystemet i forbindelse med behandling av bebyggelsesplanene. Mulighetene for justeringer gjelder også for friområde/sti.

- § 9. Bebyggelse nord for eiendommen gnr 33 bnr 973, Jerpefaret 20 langs turvei A 11, kan gis atkomst via gangveien i turveien fra veien Jerpefaret.
Bebyggelse på eiendommen gnr 33 bnr 1261, Jerpefaret 6 skal ha atkomstrett over friområde/sti fra veien Jerpefaret.
- § 10. På offentlig og privat gangvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).
- § 11. Barneparkplasser skal innpasses i bebyggelsesplanene med tomtegrense og grense for bebyggelse og skal godkjennes av bygningsrådet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

6392

Saken

gjelder: Forslag til bebyggelsesplan for gnr.33 bnr.2315,Jerpefaret - Felt 2 - Boliger.

For 6392 er all informasjon skrevet på kartet.

6392 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.03.1992

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2545

Saken består av 1 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

V290182N2

Saken

gjelder: Bebyggelsesplan Felt K Jerpefaret.

For V290182N2 er all informasjon skrevet på kartet.

V290182N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.01.1982

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2545

Saken består av 1 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

V301182N2

Saken

gjelder: Forslag til bebyggelsesplan, felt L1 og M, Jerpefaret.

For V301182N2 er all informasjon skrevet på kartet.

V301182N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.11.1982

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2545

Saken består av 1 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 * 66 30 40

KOP.

Oslo, den
15. Juli 1985.

OV/uf

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidssted 33. Bnr. 2236, Jerpefarete Felt K, Blokk 4.

Bygningens art

Bygningstype

Byggemåler Selvaag Bygg A/S, Holmenvn. 19, 0374 OSLO 3.

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

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

Journalnr.

82/698
Avsluttende synsforretning

14. Juni 1985.

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør

Olav Vevle.

Det gjøres merksam på at bygningelovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Solheim og Jacobsen Arkitekter AS
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO
post@sj-arkitekter.no

Dato: 19112010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200910293-15
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Håkon Garnes

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRINDBAKKEN 26 - 32	Eiendom:	33/2236/0/0
Tiltakshaver:	Jerpeskogen BRL	Adresse:	Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GRINDBAKKEN 26 - 32

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 tilfredsstillende 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.



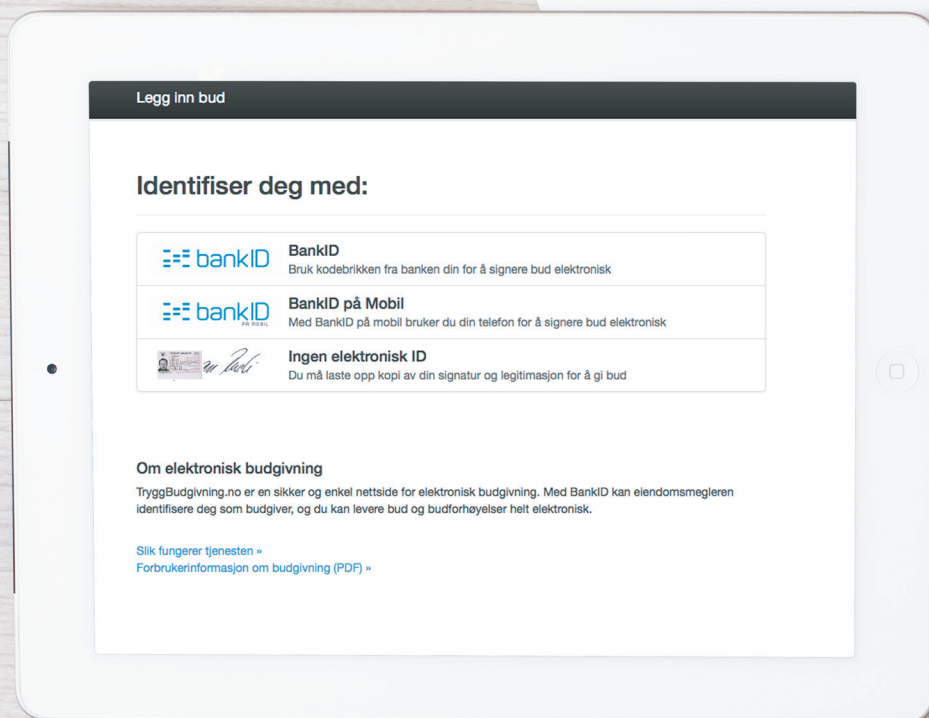
Plan- og bygningsetaten

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3255737/izcxsgqonoh>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Henrik Munkvold

EIENDOMSMEGLER

90 66 91 67

hmu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no