PRIVATMEGLEREN

GRINDBAKKEN 38

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

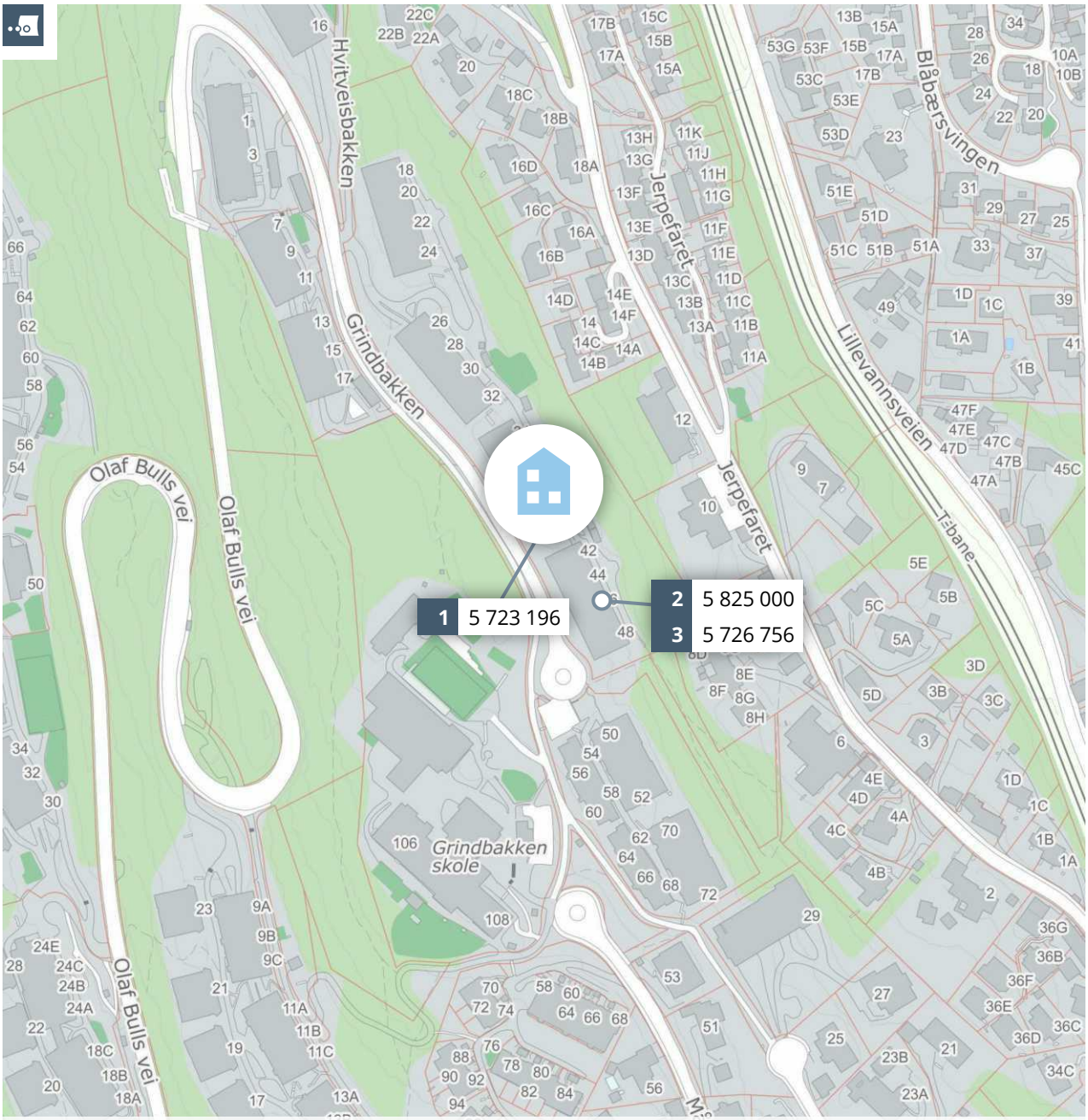
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRINDBAKKEN 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 01.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christoffer Brekke-Hammersland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grindbakken 38, 0764 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 33 BNR 2236 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRINDBAKKEN

Verdivurdert til

5 500 000

318 431	5 818 431	80 812
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	5 376
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grindbakken 40 72 m²	1984	1. etg	1 sov	15.09.2025	5 450 000	**5 400 000**	323 196	5 723 196	**79 489**
2	Grindbakken 46 72 m²	1983	2. etg	1 sov	28.08.2025	5 550 000	**5 500 000**	325 000	5 825 000	**80 903**
3	Grindbakken 46 72 m²	1982	2. etg	1 sov	04.11.2025	5 400 000	**5 400 000**	326 756	5 726 756	**79 538**

Flott leilighet på 72 kvm med moderne standard og et lyst, tidsriktig uttrykk. Boligen er oppgradert de senere årene med blant annet totalrenovert bad, nytt kjøkken og nye gulv, og fremstår med material- og fargevalg som er i tråd med dagens stil og ønsker.

Planløsningen består av entré, romslig stue med åpen kjøkkenløsning, separat TV-stue/kontor, ett soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en flott balkong med ingen innsyn, gode solforhold og et hyggelig sjøglimt.

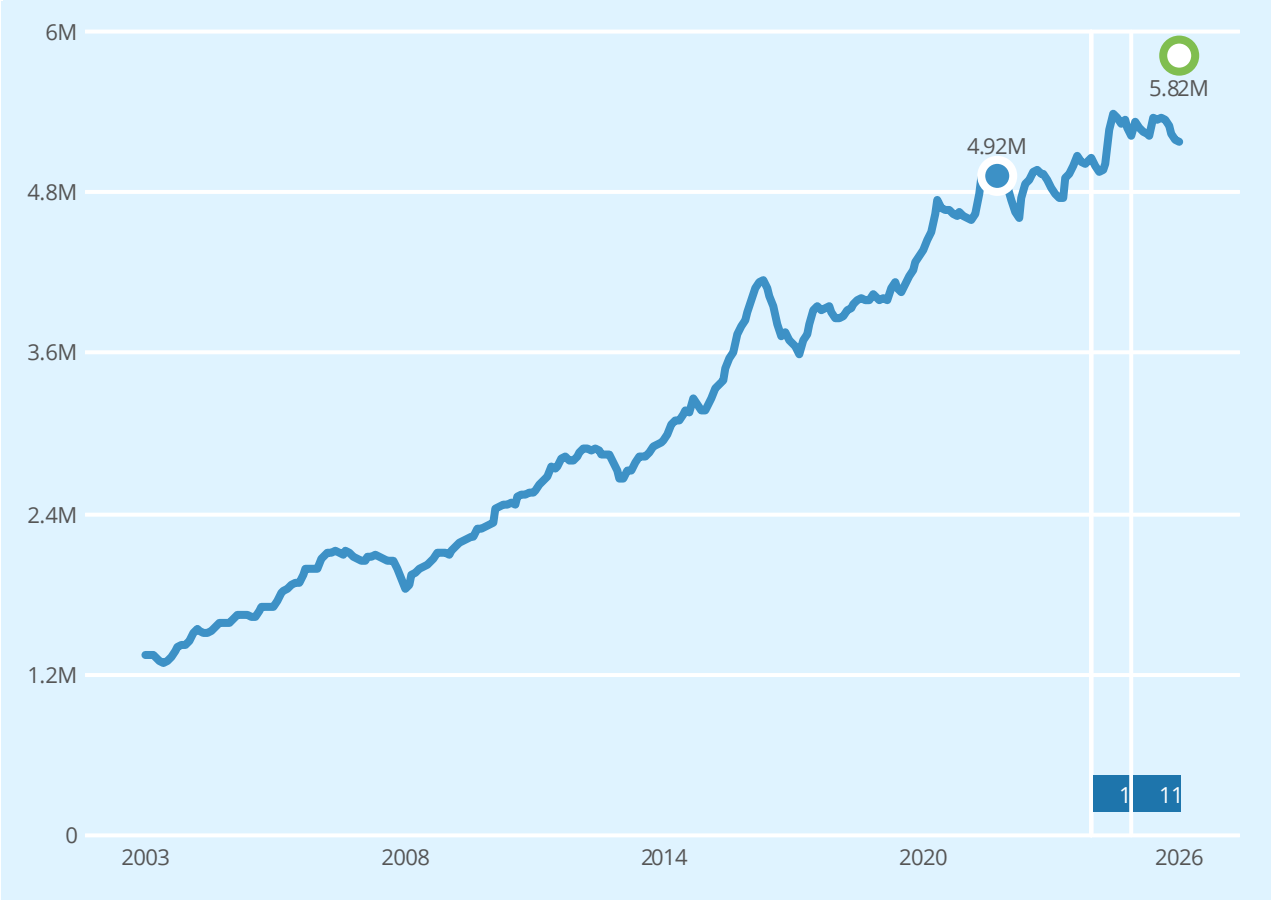
Til leiligheten følger parkeringsplass og gode oppbevaringsmuligheter i bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+4 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.06.2022	13.06.2022	04.08.2022	5 000 000	4 800 000	123 000	4 923 000	
09.09.2015		09.09.2015	-	3 500 000	-	3 500 000	12
11.11.2009		11.11.2009	-	2 250 000	-	2 250 000	12

12 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GRINDBAKKEN grunnkrets nå

22
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Leiligheter solgt i GRINDBAKKEN grunnkrets siste 3 mnd

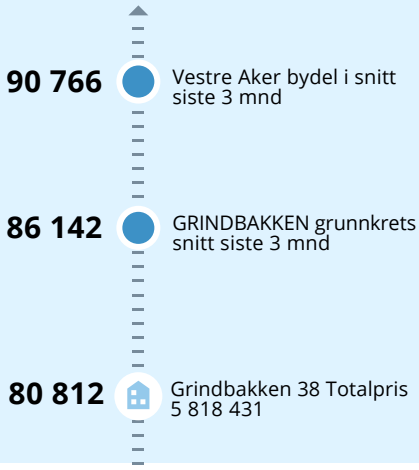
20
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet i terrasseblokk.
Grindbakken 38, 0764 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2236
Andelsnummer 40

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



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1901 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BS3524

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en leilighet i terrasseblokk fra 1983.

Leiligheten ligger i bygningens 2. underetasje og har følgende romfordeling: entré, bad, garderobe, stue/kjøkken og soverom. Adkomst til sørvestvendt balkong fra stuen.
Det medfølger bod på terrassen, to boder i fellesareal og biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Eiendommen fremstår med et lavt/normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder, hvor sentrale rom og overflater er modernisert i senere tid. Badet ble totalrenovert og kjøkkenet fornyet i 2022. For badet foreligger det dokumentasjon fra rørleggeren, men den beskriver andre produkter enn de som er brukt, og løsningene regnes derfor som udokumenterte. To av forholdene gjelder sikkerhet: det elektriske anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, og det er ikke foretatt radonmåling. Varmtvannsforsyning, ventilasjon og sikringsskap er felles for bygget, og hva borettslaget har ansvaret for framgår av vedtektene.

Bygningen har en alder som tilsier at en del originale konstruksjoner og tekniske installasjoner har passert over halvparten av sin forventede brukstid, noe som er typisk for boliger fra denne tidsperioden. Dette gjelder spesielt skjulte avløpsrør av ukjent materiale og alder, og hovedsikringer av eldre skrusikringer. Det er også målt høydeforskjeller i etasjeskilleren av betong, som må forventes i bygg av denne alderen, men som gir utfordringer ved legging av nytt gulv. Boligens generelle tilstand og energieffektivitet er imidlertid positivt påvirket av oppgraderinger utført i nyere tid, som ny kledning på yttervegg og nye vinduer med 3-lags glass i stue og soverom, skiftet av borettslaget i 2024.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i terrasseblokk. - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av typen trevinduer beslått med aluminium og med 3-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og heve/skyvedør i treverk med 3-lags glass.
Sørvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Den er sikret med blomsterkasse i betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Vegger og himlinger er med malte plater og spilekledning.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2022.
Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Det er i tillegg avtreksventil med forsert avtrekk til felles kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Innvendige (synlige) avløpsrør er av PP plastrør. Skjulte avløpsrør med ukjent materiale og alder.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad.
Friskluftsventiler i yttervegg og over vinduer.
Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og seks kilo pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i terrasseblokk.

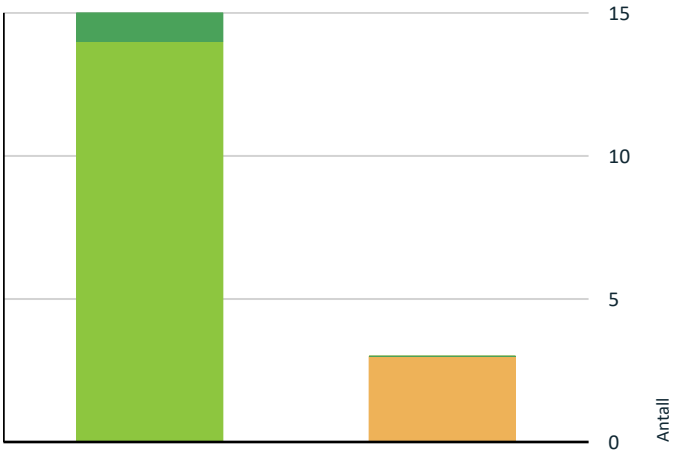
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk. Et areal som opprinnelig er byggegodkjent som bod, er i dag utvidet til et større rom og er innredet som kontor. Dette utgjør en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (rom for varig opphold). Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Samsvarserklæringen fra elektrokonsept angir ikke beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget (oppgradering av sikringsskapet).
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i terrasseblokk.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I TERRASSEBLOKK.

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2022	Oppgraderinger	Eiers opplysning: - Renovert bad, fagfolk. - Nytt kjøkken (IKEA), kombinasjon egeninnsats og fagfolk. - El-arbeid i forbindelse med nytt kjøkken, fagfolk. - Nye gulv i hele boligen, egeninnsats. - Flytting av vegg og ny skyvedør til bod/kontor, egeninnsats. - Vegger og himlinger i alle rom sparklet og malt, egeninnsats.
2023	Oppgradering	Eiers opplysning: Ny innerdør til soverom.
2024	Oppgraderinger	Eiers opplysning: Arbeidet er i sin helhet styrt og håndtert av styret i Jerpeskogen Borettslag: - Nye vinduer i stue og soverom. - Skyvedør mot terrasse i stue. - Ny inngangsdør med kodelås. - Ny kledning på yttervegg. - Installasjon av nye friskluftsventiler/luker på soverom og i stue. - El-arbeid etter flytting av stikkontakter. El-arbeid, installering av Plejd-løsning stue/kjøkken, gang og kontor, fagfolk.
2026	Oppgraderinger	Eiers opplysning: - Nye fuger på kjøkken, egeninnsats. - Nye sokkellister på kjøkken, egeninnsats. - Ny platetopp på kjøkken fra Point, egeninnsats.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av typen trevinduer beslått med aluminium og med 3-lags glass.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og heve/skyvedør i treverk med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvestvendt balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.
Den er sikret med blomsterkasse i betong.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.
Det er registrert knirk stedvis på gulvet. Knirk kan variere med årstid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger er med malte plater og spilekledning.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å utføre en grundigere måling av etasjeskiller med rotasjonslaser og flere målepunkter i umøblert bolig dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende.

Konsekvensen av nivåforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og eventuelt påvirkning på møblering.
Det må forventes enkelte skjevheter i eldre bygg, men større avvik kan indikere behov for utbedring ved eventuell renovering.

Det anbefales å utføre en grundigere måling av etasjeskiller med rotasjonslaser og flere målepunkter i umøblert bolig dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende.
Konsekvensen av nivåforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og eventuelt påvirkning på møblering. Registrerte skjevheter kan ha innvirkning på knirking i gulvet.
Det må forventes enkelte skjevheter i eldre bygg, men større avvik kan indikere behov for utbedring ved eventuell renovering.

⚠ Radon

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

Måling av radon og eventuelle tiltak knyttet til dette er normalt sameiets/borettslagets ansvar. Hva som gjelder her er ukjent.

VÅTROM

2. UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2022.

2. UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist FDV-dokumentasjon fra Oslo Rør og Varmeteknikk AS.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Det foreligger dokumentasjon, men beskrivelser av produkter i dokumentasjonen stemmer ikke med produktene som er observer brukt på badet. Dette gjelder blant annet type membran på gulvet og innbyggingssisterne.

Dokumentasjonen er ikke knyttet opp mot et andelsnummer eller H-nummer, men navnet på tiltakshaver står i dokumentasjonen.

• Da dokumentasjonen beskriver andre produkter enn de som er brukt, regnes løsningene på badet som udokumenterte. Dette skaper usikkerhet rundt kvalitet, garanti og forsikringsdekning. Det bør innhentes korrigert dokumentasjon/FDV fra utførende håndverker som spesifiserer de faktiske produktene og knytter disse til boligens H-nummer/andelsnummer.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak. Innfelt downlights i innvendig tak.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fallet utenfor dusjen er noe under preakseptert løsning i teknisk forskrift, men rommets utforming og det faktum at det er fall mot sluk, gjør at fallet er vurdert tilfredsstillende mot funksjonskravet i forskriften.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 43 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Jordkabel/utjevningskabel, er ikke festet i slukristen.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer (avløpsrør under vasken) gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting.

• Det er ukjent om utjevningskabel er påkrevd eller nødvendig i dette sluket. Dersom tiltaket er nødvendig og ikke utbedres, kan det ved en eventuell jordfeil i boligens elektriske anlegg oppstå fare for berøringsspenning og elektrisk støt.

Tilstandsrapport



Mye tyder på at rørgjennomføring på avløpsrør er uten bruk av membranmansjett.



Sluk i dusjen med synlig smøremembran. Jordkabel er ikke festet i slukristen.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon fra felles sentrale bygget.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra kontoret.



Fuktmåling uten utslag

KJØKKEN

2. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt

oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er i tillegg avtreksventil med forsert avtrekk til felles kanal. Felles avtrekksaggregat på taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige (synlige) avløpsrør er av PP plastrør. Skjulte avløpsrør med ukjent materiale og alder er ikke vurdert under dette punkt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad. Friskluftsventiler i yttervegg og over vinduer.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang

Vurdering av avvik:

- Samsvarserklæringen fra elektrokonsept angir ikke beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget (oppgradering av sikringsskapet).
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Hovedsikringer er av eldre skrusikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og seks kilo pulverapparat.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Samsvarserklæringen fra elektrokonsept angir ikke beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget (oppgradering av sikringsskapet).

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse. Måling av radon og eventuelle tiltak knyttet til dette er normalt sameiets/borettslagets ansvar. Hva som gjelder her er ukjent.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

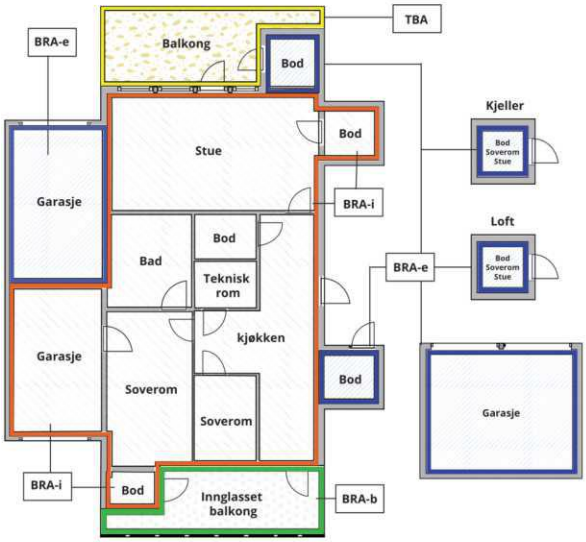
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i terrasseblokk.

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

Romfordeling

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

Kommentar

Rom (2 stk bod, merket 211) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Bod på terrassen er målt til ca 2 kvm og 2 stk boder i fellesarealer er målt til 2 og 3 kvm.

Det er biloppstillingsplass i felles garasjekjeller i følge eier.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk. Et areal som opprinnelig er byggegodkjent som bod, er i dag utvidet til et større rom og er innredet som kontor. Dette utgjør en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (rom for varig opphold). Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montering av laminat.
Oppretting av kjøkken, benkeplater og foringer.
Totalrenovering av bad.
Diverse elektriske arbeider.

Det er fremvist dokumentasjon for håndverkstjenestene.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Endringen er ikke omsøkt eller godkjent i kommunen. Rommet vil i nåværende tilstand ikke kunne godkjennes for varig opphold uten omfattende bygningsmessige tiltak (etablering av ventilasjon, dagslysflate og tilfredsstillende rømningsvei).

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Johanne Krogseng Kindberg	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Grindbakken 38

Hjemmelshaver
Jerpeskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0201/JERPESKOGEN BORETTSLAG	934613694	U0201		Van Heesch Andreas Emil, Kindberg Johanne Krogseng

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
40

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.08.2026	Egen tidslinje over arbeider på boligen 2022-2026	Gjennomgått		Nei
Elektrokonsept AS	27.03.2024	Samsvarserklæring: Endring av el-anlegg. Hva som ble gjort står ikke i erklæringen	Gjennomgått		Nei
Grzegorz Puc	22.03.2023	Montering av parkett	Gjennomgått		Nei
Innlandet Tømrertjenester AS	02.12.2022	Oppretting av kjøkken, benkeplater og foringer	Gjennomgått		Nei
Oslo Rør & Varmeteknikk AS	15.10.2022	FDV for totalrenovering av bad	Gjennomgått		Nei
Proff Elektriker AS	30.09.2022	Samsvarserklæring: El-arbeid på bad og kjøkken	Gjennomgått		Nei
Bjørn Hallmo AS	03.06.2022	Tilstandsrapport, befaring 30.05.2022	Gjennomgått		Nei
Selvaag-Bygg		Byggetegning, plan 2. underetasje	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	19.08.2026	Mindre endringer på tekst.

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260072
Addresse	Grindbakken 38		
Postnr.	0764	Sted	OSLO
Selgers navn	Heesch Andreas Emil Van		
Selgers navn	Johanne Krogseng Kindberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04.08.2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
H A
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Baderommet ble totaloppusset i høsten 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Sluttkontroll og samsvarserklæring for arbeidet ligger vedlagt og i Boligmappa. Arbeidet ble utført av Oslo Rør&Varmeteknikk as.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ble lagt nytt i forbindelse med oppussingen av baderommet.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ble skiftet i forbindelse med oppussingen av baderommet.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt nye varmekabler i forbindelse med oppussingen samt nye spotter i himling, ny termostat, nye stikkontakter.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring for arbeidet ligger i Boligmappen. Arbeidet ble utført av Oslo Rør&Varmeteknikk as. Se vedlegg i punkt 2

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Enkelte oppganger i borettslaget har hatt utfordringer med varmtvannet. Oppgang 38 har ikke hatt disse utfordringene. Borettslaget har utbedret disse forholdene ved de anledninger det har oppstått.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med oppussingen av baderommet ble det lagt rør-i-rør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet ble utført av Oslo Rør&Varmeteknikk as. Dokumentasjon ligger vedlagt i punkt 2 og i Boligmappa.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere i 2026 har vi hatt vannansamling på terrassen grunnet tett takrenne. Takrennene i borettslaget er borettslagets eiendom og ansvar, vaktmester staket opp takrennen. Ingen problemer siden.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe skjevheter i gulv i bolig grunnet eldre bygg. Det er noe knirk i enkelte områder i gulvet i entre og på kontor/bod.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble i 2024 byttet vinduer og balkongdører i alle leiligheter i borettslaget. Yttervegg ble samtidig kledd og isolert på nytt. Det ble satt inn stort panoramavindu og skyvedør i stue og nytt vindu på soverom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet er utført i regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn nye kurser i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken i 2022. Installert smartløsning (Plejd). Forrige eier ihht. tilstandsrapport fra 2022 oppgraderte sikringsskap med automatsikringer i 2021. Hovedsikringene er porselenssikring/skrusikring.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer for begge rom ligger tilgjengelig i boligmappen. Forrige eier mottok ikke samsvarserklæring for utførte arbeider på sikringsskap.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ventilasjonsanlegg er renset og vedlikeholdes i regi av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av borettslaget.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

Initialer selger:
H A
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vanlig vedlikehold i regi av borettslaget i 2026. Lagt varmekabler ved innkjøring til gjestegarasjen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført i regi av borettslaget.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for bygget foreligger.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I mai 2024 hadde naboleiligheten i etasjen over vannlekkasje på sitt bad. Dette førte til lekkasje i vår himling inne i bod/kontor. Dette ble en forsikringssak og skaden som oppstod hos oss ble utbedret og dekket av deres forsikringsselskap.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Andelseiere har ansvar for vannrenne og utvendig sluk (ikke takrenner) på egne terrasser. Sørge for at vann har fri flyt ned i takrenner og at renne og sluk ikke går tett.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felleskostnader indeksreguleres årlig. I forbindelse med fasade- og vindusoppussing i 2024 ble det tatt opp et felles lån, lånet er avdragsfritt frem til 30.06.2029. Økning i felleskostnader fra 01.06.2029 er estimert pt. til å være på kr. 300,-

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H A
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er pågående sak med entreprenør for fasade- og vindusprosjektet. Noen andeler har hatt problemer med de nye inngangsdørene at disse ikke er tette. Vår egen ble justert tidlig i prosessen og fremstår tett. Styret håndterer saken i sin helhet.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.08.2026

Signert av *Heesch Andreas Emil Van*

Signert av *Johanne Krogseng Kindberg*

Initialer selger:
H A
J K

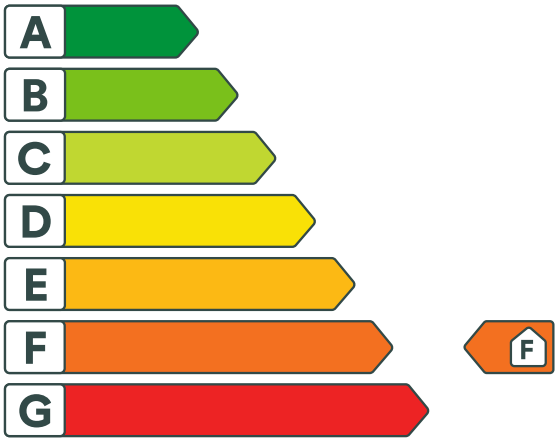
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Grindbakken 38, 0764 OSLO**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326777**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80916752**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **2236**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **253,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **253,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 279 kWh**



Grindbakken 38, 0764 OSLO

Detaljering

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

Grindbakken 38, 0764 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

DRIV EIENDOMSMEGLING AS
v/Sara Sofie Larsen
Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 OSLO
E-post: sara.sofie.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 328260072 . Vår ref.: 0514-1-211 Dato: 07.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	JERPESKOGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	934613694
Andelseier:	Kindberg, Johanne Krogseng
Medeier:	Van Heesch, Andreas Emil
Leilighetsnummer:	211
Adresse:	Grindbakken 38, 0764 OSLO
Andelsnummer:	40
Gnr.	33
Bnr.	2236

Borettsinnskudd: Kr. 162 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90814501.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987173222
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	6 723 263,00
Innfrielsesdato:	30.10.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987173230
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	8 826 205,00
Innfrielsesdato:	30.10.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987241996
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	35 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.05.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med mai 2029

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 376,24,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398717322; IN lån 2 - Akonto renter	188,96	
Lån nr: 8398717322; IN lån 2 - Akonto avdrag	221,28	
Lån	1 125,00	
Felleskostnader	3 841,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	3 114,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 492,-
Annen formue:	57 310,-
Gjeld:	321 332,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987173222
Restsaldo:	44 901,67
Kapitalkostnader:	407,42
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987173230
Restsaldo:	54 998,81

Kapitalkostnader:	482,97
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987241996
Restsaldo:	218 043,00
Kapitalkostnader:	963,40
IN-avtale:	Nei

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 317 943,48,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Romsaas pr. e-post: heidi.romsaas@obos.no eller telefon: 22 86 83 77.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter for Jerpeskogen borettslag

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Borettslagets navn, organisasjonsnummer og eiendommer

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

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

1-2 Formål

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

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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

1-4 Ansvarsbegrensning

Andelseierne i borettslaget hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1-5 Diskriminering

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

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

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

(2) Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR JERPESKOGEN BORETTSLAG

Vedtatt 26.03.1985. Med endringer vedtatt på generalforsamling 30.5.1995, 14.05.2003, 31.03.2009, 27.05.2019, 28.05.2021, 19.05.2022 og 28.05.2025.

Generelt

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

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

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

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

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

---

[1] Vedtekter av 30.04.2013, sist endret 28.05.2021.

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

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

[4] Vedtektene punkt 1-3 annet ledd.

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

[6] Borettslagsloven § 5-19.

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

1. Formål med husordensreglene

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

2. Hvem husordensreglene gjelder for

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

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

3. Generelt

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

4. Ro

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

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

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

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

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

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

---

[8] Uansett i hvilken form begrepet benyttes.

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

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

5. Bruk av boligen

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

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

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

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

6. Bruk av terrasse og balkong

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

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

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

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

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

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

[10] Vedtektene punkt 5-1 fjerde ledd.

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

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

7. Bruk av fellesarealer mv.

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

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

(3) Unødvendig opphold i fellesarealer er ikke tillatt.

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

(5) Lyset i kjellere skal slukkes etter bruk.

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

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

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

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

8. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Søppel

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

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

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

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

10. Dyrehold

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

(2) Ved dyrehold gjelder følgende:

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

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

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

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

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

f. Husdyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

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

11. Vedlikehold, oppussing, rehabilitering o.l.

11.1 Alminnelige regler

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

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

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

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

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

11.2 Generelle regler ved rehabilitering

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3 Særlige regler ved flytting av kjøkken

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

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

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

11.4 Særlige regler ved rehabilitering av bad

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

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

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

11.5 Særlig om rehabilitering av det lille badet

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

11.6 Særlig om elektrikerarbeider ved rehabilitering

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

12. El-biler, ladepunkter m.v.

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

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

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

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

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

13. Solavskjerming

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

14. Diverse regler

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

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

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

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

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

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

15. Endring av husordensreglene

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

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

[13] Vedtektene punkt 9-3.

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, 19.05.2022 og 28.05.2025.

Generelt

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

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

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

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

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

---

[1] Vedtekter av 30.04.2013, sist endret 28.05.2021.

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

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

[4] Vedtektene punkt 1-3 annet ledd.

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

[6] Borettslagsloven § 5-19.

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

1. Formål med husordensreglene

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

2. Hvem husordensreglene gjelder for

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

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

3. Generelt

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

4. Ro

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

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

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

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

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

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

---

[8] Uansett i hvilken form begrepet benyttes.

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

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

5. Bruk av boligen

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

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

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

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

6. Bruk av terrasse og balkong

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

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

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

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

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

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

[10] Vedtektene punkt 5-1 fjerde ledd.

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

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

7. Bruk av fellesarealer mv.

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

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

(3) Unødvendig opphold i fellesarealer er ikke tillatt.

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

(5) Lyset i kjellere skal slukkes etter bruk.

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

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

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

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

8. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Søppel

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

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

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

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

10. Dyrehold

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

(2) Ved dyrehold gjelder følgende:

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

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

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

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

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

f. Husdyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

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

11. Vedlikehold, oppussing, rehabilitering o.l.

11.1 Alminnelige regler

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

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

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

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

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

11.2 Generelle regler ved rehabilitering

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3 Særlige regler ved flytting av kjøkken

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

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

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

11.4 Særlige regler ved rehabilitering av bad

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

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

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

11.5 Særlig om rehabilitering av det lille badet

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

11.6 Særlig om elektrikerarbeider ved rehabilitering

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

12. El-biler, ladepunkter m.v.

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

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

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

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

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

13. Solavskjerming

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

14. Diverse regler

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

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

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

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

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

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

15. Endring av husordensreglene

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

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

[13] Vedtektene punkt 9-3.

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I JERPESKOGEN BORETTSLAG

Tid: 2. september 2026 kl. 19:45–20:45

Sted: Musikkrommet – Grindbakken skole

Styret innkaller herved til ekstraordinær generalforsamling i Jerpeskogen Borettslag.

Saksliste

Sak 1 – Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av to andelseiere til å undertegne protokollen
- Godkjenning av innkalling og dagsorden

Sak 2 – Endring av husordensreglene

På ordinær generalforsamling 2026 ble det behandlet forslag knyttet til andelseiers ansvar for blandebatterier. Etter diskusjon i generalforsamlingen vedtok generalforsamlingen enstemmig å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for behandling av forslaget.

Styret foreslår å innføre et nytt punkt 11.7 i husordensreglene.

Forslag til nytt punkt 11.7:

11.7 Særlig om blandebatteriene

Andelseier er ansvarlig for at blandebatteriene til enhver tid er i forsvarlig stand. Styret kan på forespørsel kreve dokumentasjon på alder og utskifting av blandebatterier.

Ved problemer med vannforsyning, vanntrykk eller temperaturregulering i oppgangen kan styret pålegge andelseier å skifte ut blandebatteriet dersom det er 15 år eller eldre, eller dersom det foreligger mistanke om at blandebatteriet av andre grunner er defekt.

Utskiftingen skal utføres av autorisert rørlegger og bekostes av andelseier.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å innføre nytt punkt 11.7 i husordensreglene med den ordlyd som fremgår av innkallingen.

Andelseiere som er forhindret fra å møte, kan gi skriftlig fullmakt til en annen andelseier som er husstandsmedlem.

Oslo, [dato]

Styret i Jerpeskogen Borettslag

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 514

JERPESKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i JERPESKOGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

28. mai 2026 kl. 18:00, Grindbakken skole, musikkrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bedre belysning utendørs
8. Beredskap
9. Etablering av 2 fartshumper på veien mellom nr 30 og nr 48.
10. Vannproblemer – fall i trykk og temperatur
11. Utbedring av vanntilførsel i Jerpeskogens borettslag
12. Problemer med varmtvann
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i JERPESKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lise Schøyen 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

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

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

Vedlegg

1. 514 Jerpeskogen Borettslag Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2025.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

Bedre belysning utendørs

Forslag fremmet av:
Siavash Naghdalikhani

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det oppleves at uteområdene rundt bygningene er for dårlig opplyst på kvelds og nattestid. Flere områder blir svært mørke, noe som kan oppleves utrygt for beboerne og samtidig gjør det vanskeligere å orientere seg.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negative til forslaget. Vi har tidligere vært nødt til å regulere ned belysningen ute da det har vært sjenerende for beboere med soverom ut mot gangvei. For øvrig bor vi et trygt område og vi har ikke opplevd noen hendelser her oppe.

Forslag til vedtak
Jeg foreslår at styret vurderer å forbedre utendørsbelysningen, for eksempel ved å installere flere lyspunkter, sterkere belysning eller bedre plassering av eksisterende lamper.

Dette vil bidra til økt trygghet og trivsel for alle beboere.

Sak 8

Beredskap

Forslag fremmet av:
Inger Merete Grimsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret bør ta opp beredskap i HMS-arbeidet, kartlegge ressurser, og fremme samarbeid.

Styrets innstilling
Styret mener hver enkelt andelseier/beboer må ta ansvar for egen beredskap. Borettslaget har ikke areal for oppbevaring av felles beredskap. Styret har kartlagt og ivaretatt HMS arbeid i forhold til risikoanalyse og risikovurdering av borettslagets fellesarealer.

Forslag til vedtak
DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) har egne veiledere for boligselskap for å styrke samarbeidet.

Sak 9

Etablering av 2 fartshumper på veien mellom nr 30 og nr 48.

Forslag fremmet av:
Lillian Leknes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi erfarer gjentatt høy fart og økende gjennomkjøring av store biler som leverer varer og tjenester helt hjem. Dette skaper en utrygg situasjon for barn, gående og syklende. I tillegg bidrar hagehekker foran oppgangsinngangene til dårlig sikt for både sjåfører og beboere, noe som forsterker risikoen ytterligere. Trafikksikkerhetstiltak er nødvendig for å redusere risiko og sikre et tryggere nærmiljø.

Styrets innstilling

Dette har vært opp til behandling gjentatte ganger og styret har samme innstilling til dette som tidligere. Grunnet snøbrøyting på vinteren kan vi ikke ha fartsdumper på gangveiene. Styret oppmuntrer alle beboere til å rapportere inn til selskaper som kjører for fort på gangveien vår. I tillegg oppfordrer vi alle beboer til å redusere farten og unødvendig kjøring på området.

Forslag til vedtak

Etablering av 2 fartshumper på veien mellom nr 30 og nr 48

Sak 10

Vannproblemer – fall i trykk og temperatur

Forslag fremmet av:
Michael Thomas Sants

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi opplever stadig vekk merkbart fall i både vanntrykk og vanntemperatur i leiligheten. Problemet oppstår særlig når andre i bygget bruker vann samtidig, og det påvirker daglig bruk som dusj og oppvask.

En runde på Vibbo viser at flere beboere opplever det samme problemet, så dette er ikke en isolert sak knyttet til vår leilighet.

Borettslaget har tidligere sett på saken og gjort undersøkelser, men problemet vedvarer. Vi mener derfor det er behov for en ny og uavhengig vurdering, slik at vi får klarhet i hva som faktisk er årsaken og hvor ansvaret ligger.

Vi foreslår at det engasjeres en ny rørlegger til å inspisere anlegget. Rørleggeren bør i tillegg gi konkrete anbefalinger til tiltak – enten på borettslagets felles anlegg eller hos den enkelte beboer, avhengig av hva inspeksjonen avdekker.

Styrets innstilling

Vi har kontaktet flere konsulenter på vann-problematikk da disse er spesialister på å avdekke feil istedenfor en rørlegger som er spesialist på å utbedre feilen. Vi har fått ett svar der de skriver følgende:

Vi kan tilby arbeid med dette, men jeg kan tenke meg at det er mulig å snevre inn problemstillingene ved å ta en befaring og en etterfølgende prat. Slik det er nå, vil det ikke være mulig å gi noen fast pris, men du kan få et overslag.

Jeg foreslår at vi:

- Vi starter med en befaring
- Deretter utarbeider vi et spørreskjema til eierne
- Styret sender ut spørreskjemaet og samler svarene
- Styret oversender en sending med alle svarene
- Vi vurderer svarene
- Vi gir en skriftlig rapport over befaringsresultater og svar fra eiere
- Rapporten vil inneholde en anbefaling om arbeid som kan løse problemene

Det ovenstående kan vi utføre etter medgått tid med en ramme på 40 timer. Under befaring vil vi være to personer. Samme persover vil være ansvarlig for rapporten.

Timepriser:

2200,00 inkl. mva. for undertegnede

1750,00 inkl. mva. for hjelper

Oppdraget vil utføres etter NS8401.

Etter dette kan dere bestemme dere for om vi skal sette opp en dimensjonering, om det er nødvendig med lekkasjedeteksjon, eller om problemet kan løses på flere måter.

Styrets forslag er at vi går for denne løsningen og setter av for en slik kostnad og eventuelle økninger som kan påløpe i en prosess som dette i budsjettet for 2026/2027.

Forslag til vedtak
Styret oppfordres til å engasjere en ny, uavhengig rørlegger for å inspisere vann- og varmtvannsanlegget med tanke på fall i trykk og temperatur. Rørleggeren bes levere en skriftlig vurdering med anbefalte tiltak – både på borettslagets side og hos den enkelte beboer der det er relevant – slik at vi sammen kan finne en god løsning på problemet.

Sak 11

Utbedring av vanntilførsel i Jerpeskogens borettslag

Forslag fremmet av:
Jarle Alexander Hoel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamling 2026:

Gjennomgang, feilsøking og feilretting av vanntrykk og varmtvannstilførselen for oppgangene 28 og 26 i Jerpeskogen borettslag. Videre en tilstandsvurdering av alle leiligheters vanntilførsel i borettslaget. Dette fordi gjengs oppfatning virker være at særlig for oppgangene 24-48 er dette et betydelig problem.

Det har vært gjentagende klager på vanntrykk og manglende varmtvann siden jeg flyttet til borettslaget desember 2020. I det siste har fravær av trykk og varmtvannstilførsel eskalert. Vanntilførselen har vært sterkt varierende og fraværende for seks av leilighetene i Grindbakken 28. De to siste andelsinnehaverne har jeg ikke greid å komme i kontakt med.

Beboere i oppgangen forteller at de har blitt bedt om å bytte egne blandebatterier, da disse kunne være feilårsak på grunn av noe beskrevet som tilbakeslag. Jeg setter ingen lit til denne forklaringen. De aller fleste i oppgangen har blandebatterier av høy kvalitet og av nyere dato. Selv har jeg seks blandebatteri i leiligheten, ingen eldre enn fra 2019. Alle av merket hansgrohe som går for å være høykvalitet av tilgjengelige blandebatterier på markedet. Jeg har også undersøkt tilførsel fra hver kran i leiligheten mens de andre har vært stengt, Resultatet har vært likelydende.

Situasjonen med manglende varmtvann og fravær av vanntrykk har eskalert de siste tre ukene – uke 16, 17 og 18 2026. Nytt i feilsituasjon: Når varmtvannet endelig kommer, etter lang tid med åpne kraner, så forsvinner det igjen etter kort tid. Meldinger på vibbo fra beboere også i oppgang 26 bekrefter at dette er kan være et sentralt problem.

Forslag: Kan styret engasjere et uhildet firma med kompetanse på sentral vanntilførsel i boligblokker, for utredning av feilårsak?

Slik jeg oppfatter det, er min leilighet med dagens vanntilførsel, beheftet med en TG3 heftelse i en potensiell tilstandsrapport.

Jeg takker på forhånd for en tilbakemelding fra styret på dette forslaget.

Med vennlig hilsen

Jarle A Hoel

Styrets innstilling

Styret har samme innstilling i sak 11 som i sak 10.

Forslag til vedtak

Forslag: Kan styret engasjere et uhildet firma med kompetanse på sentral vanntilførsel i boligblokker, for utredning av feilårsak?

Vedlegg

3. ForslagGeneralforsamlingJrpBrl2026.pdf

Sak 12

Problemer med varmtvann

Forslag fremmet av:
Siavash Naghdalikhani

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har over lengre tid vært problemer med tilgang på varmtvann. Flere beboere opplever at det tar lang tid før varmtvannet kommer, og i enkelte tilfeller blir det ikke tilstrekkelig varmt.

Dette tyder på at problemet ikke er isolert til én leilighet, men kan være knyttet til felles anlegg eller systemer i bygget.

Styrets innstilling
Styret har samme innstilling i sak 12 som i sak 10.

Forslag til vedtak
Jeg foreslår at styret tar tak i saken og får gjennomført en grundig undersøkelse av varmtvannssystemet, slik at årsaken kan identifiseres og nødvendige tiltak iverksettes.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har bestått av Torill Rørtveit og Kamilla Knudsen.

Styremedlem Thomas Vøien, som ble valgt for 2 år i 2025, har valgt å fratre. Den ene innstilte kandidaten velges derfor for ett år, ut Vøiens periode.

Roller og kandidater

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

- Lise Schøyen

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

- Ragnhild Helene Bøie
- Sunniva Leonsen

Valg av 1 styremedlem (for thomas vøien) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (for thomas vøien):

- Siavash Naghdalikhani

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

- Raluca Antoaneta Podut
- Terje Svabø

Sak 14

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:

- Helene Bøie

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

- Else Bay

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styrets sammensetning

Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann. Det har i år også vært en stor belastning på styret.
Reklamasjonsarbeid på rehabiliteringen har tatt mye tid samtidig som vi inngikk ny avtale med Telia og startet å legge fiber inn til bygningsmassen.

Arbeidet har omfattet bl.a.
76 Nyheter/innlegg på Vibbo
540 Vibbo saker
272 mailer
11 styremøter
27 møter/befaringer

Rehabilitering

Det siste året har vært en av avsluttende fase på rehabiliteringen.
Styret har brukt mye tid på å følge opp entreprenør med reklamasjoner. SH-Bygg har skiftet daglig leder for andre gang på ett år og styret har nå endelig fått en bedre kommunikasjon med sist ansatte leder. Dette har dessverre medført at reklamasjonsarbeidet tar lengre tid enn forventet, da ny daglig leder har vært nødt til å sette seg inn i alle saker som er meldt inn.
Styret jobber intenst med å få ferdig alle reklamasjoner og har hatt kontakt med SH-Bygg flere ganger i uken.

Postkasser

Nye postkasser med navneskilt er på plass. Alle har fått utlevert 3 nøkler til postkassen.
Dersom man av noen anledning trenger et nytt skilt kan dette bestilles via QR-kode på innsiden av postkassedøren.

Fliser og varmekabler i inngangspartiet

Det er lagt fliser og varmekabler i inngangspartiene. Dette valgte styret å ta ut av totalentreprisen og fikk dette levert til en mye bedre pris og med høyere kvalitet på arbeidet. Dette medførte merarbeid for styret, men var vel verd det ekstra arbeidet det medførte med prisforespørsel og oppfølging.

Flotex belegg og listing i oppgangene

Arbeidet med legging av Flotex i alle trappeløp skal være ferdig i desember 2025. Også dette har styret valgt å ta ut av entreprisen for å spare penger. Dette medførte også merarbeid for styret, men var vel verd det ekstra arbeidet det medførte med prisforespørsel og oppfølging.
Verd å vite: Flotex tåler at man går med piggsko/brodder.

Nytt låssystem

I høst har vi jobbet med å få i gang brikkesystemet med Keyfree. Keyfree har de siste ukene arbeidet med å finne en løsning slik at alle brikkene fungerer som de skal. Bakgrunnen for utfordringene er at låsene har hatt ulike firmware-versjoner. Dette gjorde det nødvendig å lage nye koder og tilpasse systemene, noe som dessverre har tatt mer tid enn forventet. De er nå omtrent 90 % ferdige med oppdateringene

Styret anbefaler alle å bytte batterier i inngangsdøren til leiligheten, disse bør byttes omtrent en gang i året.

Varmtvann

Det har vært problemer med varmtvann i nr. 18. Det har tatt tid å finne årsaken som man lenge mente var sentralt i varmtvannssystemet til blokken. Etter mye ressursbruk viste det seg at et defekt blandebatteri i en leilighet var årsaken og da dette ble byttet forsvant problemet.
Det jobbes nå med å finne årsak til liknende problem i blant annet nr. 28.

Ventilasjon
Det er skiftet ut sentralvifte i alle bygg. Den nye viften er trykkregulerende og reguleres automatisk når beboere stenger og åpner ventilene i tilhørende leiligheter. Det har vært gjennomført rens av alle viftene og to motorer måtte skiftes da de var ødelagt av byggestøv. Det er viktig at man stenger og dekker til ventiler ved rehabilitering/oppussing da byggestøv ødelegger motorene.

Generalforsamling
Det ble gjennomført ordinær generalforsamling med fysisk oppmøte på Grindbakken Skole den 28. mai 2025. Vi takker for veldig godt oppmøte.

Ekstraordinær generalforsamling 6. – 9. oktober 2025
I forbindelse med at PwC solgte ut sine revisjonstjenester for borettslag til nytt selskap, krevde det en ekstraordinær generalforsamling for at vi fulgte med til det nye selskapet.
Det var ingen dramatikk i dette og OBOS har anbefalt oss å gå videre med det nye selskapet.

Ny avtale med renholdsselskap
Styret har ikke vært fornøyd med de som har utført renhold hos oss. Da vi nå har behov for både vask og støvsuging i oppgangene har styret sagt opp avtalen med Trappevask Service AS og inngått ny avtale med Conluo Facility Services AS. Dette er et stort og profesjonelt selskap som også rengjør på bl.a. Fredssenteret i Oslo. De har bedre garantier på utført arbeid både kvalitetsmessig og på tidspunkt. De startet 1. februar 2026.

Hjertestartere
Vi minner om at det finnes hjertestartere i alle blokkene. De er plassert i kjellergangen i 1.uetg i nr. 22, 30, 38 og 46. I nr. 26 er den plassert i inngangspartiet da de ikke har kjeller.

Førstehjelpskurs med bruk av hjertestarter
Det ble gjennomført førstehjelpskurs 3. november 2025 i regi av Blostrupmoen. 18 beboere møtte opp og fikk opplæring i førstehjelp med bruk av hjertestarter.

Strømavtale Norgespris
Styret har registrert og bundet borettslaget til Norgespris avtalen.

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

Årskontroll av brannvernutstyr
Det ble utført årskontroll av brannvernutstyret, samt kontroll av brannvarslingsanlegg i fellesområdene den 25. og 26. mars 2025.

Skiltet ved innkjøringen til borettslaget
Styret har malt skiltet i samme lysegrå farge som øvrig bygningsmasse. Det ble da oppdaget at fundamentet til skiltet må utbedres.

Utbedring av innkjøring til gjestegarasjen
I høst har vi utbedret drenering og sprekkdannelse i betongen ved innkjøringen til gjestegarasjen. Dette viste seg være en mye mer omfattende jobb enn først antatt, men måtte gjøres for at skaden ikke skulle utvikle seg. Det måtte også utbedres for å ha en mulighet til å øke tyngden på kjøretøy som kan parkere i gjestegarasjen. Det er fortsatt 2 tonn som er maks, men vi håper at etter en gjennomgang med statiker kan få denne økt noe.

Katodisk system
Det jobbes med utbedring av det katodiske systemet. Vi har serviceavtale med Protector AS som etter et servicebesøk i høst har avdekket feil ved anlegget. Feilene er under utbedring, men vi minner igjen om at det ikke må bores i betongen da dette kan føre til at vi får feil på det katodiske systemet.

Ila Fengsel Gartneri
Vi har i år kjøpt inn alle blomster og juledekor på Gartneriet på Ila Fengsel. Det er både mye rimeligere og vi støtter samtidig kriminalomsorgen som i utgangspunktet har trang økonomi.
Blomstene vi kjøpte i sommer var odlet frem på fengslet og ikke importert. Kortreist med høy kvalitet og til en rimeligere pris (nærmere Kinderegg kommer vi ikke ⊭

Telia Fiber
Styret har inngått en ny 5 års avtale med Telia. Med den nye avtalen tar Telia kostnaden med å legge Fiber inn til alle beboere kostnadsfritt. Avtalen er 5 kroner billigere pr. boenhet enn den avtalen vi hadde.

Kartong og papir
Grunnet en markant økning av avfall fra pakker og matlevering oppfordrer styret beboerne til å følge retningslinjer for hva og hvor man kaster avfall i søppelcontainerne. Overfylte søppelskur eller feilsortert søppel blir ikke tømt. «Hvordan kildesortere i Oslo» kan leses her: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/hvordan-kildesortere-i-oslo/

Alle beboere må sette seg inn i disse reglene så ikke styret eller andre beboere må rydde opp etter de som ikke følger retningslinjene.

Sikk-sakk-stien
Bydelen har gjenopprettet sikk-sakk-stien. Stien vil går relativt lik trasé som den gamle stien, men vil komme ut litt lengre ut på snuplassen. Det er et bredere fortau for å øke sikkerheten for barna. Arbeidet ble ferdigstilt i 2025.

Fart på kjøretøy på gangveien og sperrebommen
Styret har ved flere anledninger kontaktet selskaper som kjører for fort og uansvarlig innenfor bommen. I tillegg har bommen blitt kjørt på flere ganger og dette ødelegger både skiltet og fundamentet til bommen og styret har derfor besluttet å bytte bommen. Samtidig oppfordrer vi beboere til å ta kontakt direkte med firmaer som kjører for fort, slik at vi får en slutt på uansvarlig kjøring på gangveien. Farten skal ikke være høyere enn gangfart og det skal kun være nødvendig kjøring, noe som også gjelder for beboerne.

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

Til generalforsamlingen i Jerpeskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jerpeskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 30. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

JERPESKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 934613694, KLIENTNR. 514

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**10 940 922**	**5 411 740**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 543 283	-28 760 906
Tilbakeføring av avskrivning	15	16 838	24 291
Økning annen langsiktig gjeld		0	35 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-843 692	-774 318
Innsk. øremerk. bankkto		-7 240	-8 159
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	105 232	48 274
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 272 145**	**5 529 182**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 668 777**	**10 940 922**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 243 720	15 263 362
Kortsiktig gjeld		-1 574 942	-4 322 440
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 668 777**	**10 940 922**

JERPESKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 934613694, KLIENTNR. 514

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	750 803	0	774 000	748 000
Innkrevde felleskostnader	2	9 763 798	8 828 331	9 758 000	9 692 000
Ladeinntekter elbil		0	238 586	150 000	200 000
Andre inntekter	3	81 620	933	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 596 221**	**9 067 850**	**10 682 000**	**10 640 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-163 450	-141 715	-50 000	-65 000
Styrehonorar	5	-350 000	-450 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-16 838	-24 291	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-11 375	-12 500	-12 875
Forretningsførerhonorar		-192 590	-185 185	-200 000	-209 000
Konsulenthonorar		-322 515	-169 709	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-3 713 509	-30 911 827	-5 250 000	-1 257 500
Forsikringer		-1 197 183	-1 107 654	-1 140 000	-1 309 800
Kommunale avgifter	8	-1 307 375	-1 024 328	-1 316 000	-1 460 000
Kostnader sameie		-115 796	0	0	0
Energi/fyring	9	-434 947	-566 711	-750 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-673 735	-657 770	-685 000	-705 550
Andre driftskostnader	10	-1 359 095	-1 329 667	-1 435 000	-1 435 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 859 533**	**-36 580 232**	**-11 323 500**	**-7 539 725**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**736 688**	**-27 512 382**	**-641 500**	**3 100 275**
DRIFTSRESULTAT		**736 688**	**-27 512 382**	**-641 500**	**3 100 275**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	499 951	314 605	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-2 779 922	-1 563 130	-2 902 000	-2 823 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 279 971**	**-1 248 525**	**-2 802 000**	**-2 723 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 543 283**	**-28 760 906**	**-3 443 500**	**377 275**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		-1 543 283	-28 760 906		

JERPESKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 934613694, KLIENTNR. 514

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 324 520	59 324 520
Tomt		1 333 228	1 333 228
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	212 731	317 963
Andre varige driftsmidler	15	0	16 838
Øremerkede bankinnskudd		304 777	253 438
SUM ANLEGGSMIDLER		**61 175 256**	**61 245 987**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		172 809	381 193
Andre kortsiktige fordringer		0	768
Driftskonto OBOS-banken		601 790	3 132 155
Sparekonto OBOS-banken		9 466 770	11 746 975
Sparekonto OBOS-banken II		2 351	2 271
SUM OMLØPSMIDLER		**10 243 720**	**15 263 362**
SUM EIENDELER		**71 418 975**	**76 509 349**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 140 * 100		14 000	14 000
Annen egenkapital	16	-8 962 183	-7 418 900
SUM EGENKAPITAL		**-8 948 183**	**-7 404 900**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	51 076 954	51 920 646
Borettsinnskudd	18	27 431 200	27 431 200
Annen langsiktig gjeld	19	284 063	239 964
SUM LANGSIKTIG GJELD		**78 792 217**	**79 591 810**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 547 392	4 268 258
Påløpte renter		14 134	54 182
Annen kortsiktig gjeld	20	13 416	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 574 942**	**4 322 440**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**71 418 975**	**76 509 349**

Pantstillelse	21	88 096 200	88 096 200
Garantiansvar	14	715 633	470 770

Oslo, 28.04.2026
Styret i Jerpeskogen Borettslag

Lise Schøyen	Else Bay	Elisabeth Otter Rønnevig
Thomas Vøien	Ragnhild Helene Bøie	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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.

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

Ekstra vindu	70 128
Eiendomsskatt	70 172
Felleskostnader	7 399 536
Forretningslokale	2 732
Lån	2 176 272
Parkering	44 958
Kapitalkostnader IN II	764 987
Reg.kapitalkostnader IN II	-14 184
Fratrekk kapitalkostnader	-750 803

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 763 798**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	81 620
SUM ANDRE INNTEKTER	**81 620**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-100 000
Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	**-163 450**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

INTERIØRSERVICE SELSTAD AS	-1 031 250
SH-BYGG AS	-533 180
JSG AS	-906 245
Stansefabrikken AS	-34 278
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 504 953**
Drift/vedlikehold bygninger	-516 194
Drift/vedlikehold VVS	-123 106
Drift/vedlikehold elektro	-92 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-245 188
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 187
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 049
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-104 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 469
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 713 509**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-70 265
Vann- og avløpsgebyr	-762 415
Renovasjonsgebyr	-474 695
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 307 375**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-434 947
SUM ENERGI / FYRING	**-434 947**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 097
Container	-83 929
Diverse utstyr	-31 359
Annet driftsmateriale	-48 948
Vaktmestertjenester	-684 456
Renhold ved firmaer	-309 383
Andre driftskostnader	-118 724
Trykksaker	-5 841
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 749
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 943
Andre kontorkostnader	-2 296
Telefon, annet	-9 266
Porto	-660
Kontingenter	-28 000
Bank- og kortgebyr	-2 949
Øreavrunding	-78
Velferdskostnader	-21 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 359 095**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	118 466
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 426
Renter av sparekonto i OBOS-banken	365 495
Andre renteinntekter	10 564
SUM FINANSINNTEKTER	**499 951**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-386 006
Pantegjeldsrenter	-506 612
Pantegjeldsrenter	-1 887 304
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 779 922**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	59 324 520
SUM BYGNINGER	**59 324 520**

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

NOTE 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 14,6 % av Sameiet Hovseter Vaktmestersentral.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i vaktmestersentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i vaktmestersentralen og utgjør kr 715 633.
Selskapets andel i vaktmestersentralen vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmesterkostnader", jf. note 10. Andelen som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2021	84 182	
Avskrevet tidligere	-67 345	
Avskrevet i år	-16 836	
		0
Hagemøbler		
Tilgang 2019	63 902	
Avskrevet tidligere	-63 901	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2019	38 900	
Avskrevet tidligere	-38 899	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**16 838**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-16 838**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-9 425 662
Egenkapital fra IN tidligere	759 462
Egenkapital fra IN 2025	
Reduksjon EK fra IN	-295 983
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-8 962 183**

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.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 17
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2017	-13 238 808	
Nedbetalt tidligere	3 634 296	
Nedbetalt i år	478 895	
		-9 125 617
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig, 2010	-12 150 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 074 404	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	364 797	
Nedbetalt tidligere, IN	759 462	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-6 951 337
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig, 2024	-35 000 000	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
		-35 000 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-51 076 954**

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

NOTE 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	-284 063
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-284 063**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-13 416
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-13 416**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	-27 431 200
Pantelån	-51 076 954
Beregnede IN-forpliktelser	477 828
TOTALT	**-78 030 326**

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

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

Jarle A Hoel
Grindbakken 28
Leil H0202
0764 Oslo

30. april 2026

Forslag til generalforsamling 2026:

Gjennomgang, feilsøking og feilretting av vanntrykk og varmtvannstilførselen for oppgangene 28 og 26 i Jerpeskogen borettslag. Videre en tilstandsvurdering av alle leiligheters vanntilførsel i borettslaget. Dette fordi gjengs oppfatning virker være at særlig for oppgangene 24-48 er dette et betydelig problem.

Det har vært gjentagende klager på vanntrykk og manglende varmtvann siden jeg flyttet til borettslaget desember 2020. I det siste har fravær av trykk og varmtvannstilførsel eskalert. Vanntilførselen har vært sterkt varierende og fraværende for seks av leilighetene i Grindbakken 28. De to siste andelsinnehaverne har jeg ikke greid å komme i kontakt med.

Beboere i oppgangen forteller at de har blitt bedt om å bytte egne blandebatterier, da disse kunne være feilårsak på grunn av noe beskrevet som tilbakeslag. Jeg setter ingen lit til denne forklaringen. De aller fleste i oppgangen har blandebatterier av høy kvalitet og av nyere dato. Selv har jeg seks blandebatteri i leiligheten, ingen eldre enn fra 2019. Alle av merket hansgrohe som går for å være høykvalitet av tilgjengelige blandebatterier på markedet. Jeg har også undersøkt tilførsel fra hver kran i leiligheten mens de andre har vært stengt, Resultatet har vært likelydende.

Situasjonen med manglende varmtvann og fravær av vanntrykk har eskalert de siste tre ukene – uke 16, 17 og 18 2026. Nytt i feilsituasjon: Når varmtvannet endelig kommer, etter lang tid med åpne kraner, så forsvinner det igjen etter kort tid. Meldinger på vibbo fra beboere også i oppgang 26 bekrefter at dette er kan være et sentralt problem.

Forslag: Kan styret engasjere et uhildet firma med kompetanse på sentral vanntilførsel i boligblokker, for utredning av feilårsak?

Slik jeg oppfatter det, er min leilighet med dagens vanntilførsel, beheftet med en TG3 heftelse i en potensiell tilstandsrapport.

Jeg takker på forhånd for en tilbakemelding fra styret på dette forslaget.

Med vennlig hilsen

Jarle A Hoel

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.05.26
Selskapsnummer: 514 **Selskapsnavn:** JERPESKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for JERPESKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 934613694
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Grindbakken skole, musikkrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 33 andelseiere tilstede, hvorav 4 med fullmakt**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Regnskapet for Hovseter Vaktmestersentral ettersendes. Det bes også gis svar på hvorfor regnskapet ikke er sendt inn siden 2024.**

4. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Isabell Renée Støen og Agnieszka Hanna Knutsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Protokollvitnene ble valgt i møtet.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Bedre belysning utendørs

Fremmet av: Siavash Naghdalikhani

Det oppleves at uteområdene rundt bygningene er for dårlig opplyst på kvelds og nattestid. Flere områder blir svært mørke, noe som kan oppleves utrygt for beboerne og samtidig gjør det vanskeligere å orientere seg.

Styrets innstilling
Styret stiller seg negative til forslaget. Vi har tidligere vært nødt til å regulere ned belysningen ute da det har vært sjenerende for beboere med soverom ut mot gangvei. For øvrig bor vi et trygt område og vi har ikke opplevd noen hendelser her oppe.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg foreslår at styret vurderer å forbedre utendørsbelysningen, for eksempel ved å installere flere lyspunkter, sterkere belysning eller bedre plassering av eksisterende lamper.
> Dette vil bidra til økt trygghet og trivsel for alle beboere.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Beredskap

Fremmet av: Inger Merete Grimsrud

Styret bør ta opp beredskap i HMS-arbeidet, kartlegge ressurser, og fremme samarbeid.

Styrets innstilling
Styret mener hver enkelt andelseier/beboer må ta ansvar for egen beredskap. Borettslaget har ikke areal for oppbevaring av felles beredskap. Styret har kartlagt og ivaretatt HMS arbeid i forhold til risikoanalyse og risikovurdering av borettslagets fellesarealer.

> **Forslag til vedtak:**
> DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) har egne veiledere for boligselskap for å styrke samarbeidet.

❌ **Ikke vedtatt.**

9. Etablering av 2 fartshumper på veien mellom nr 30 og nr 48.

Fremmet av: Lillian Leknes

Vi erfarer gjentatt høy fart og økende gjennomkjøring av store biler som leverer varer og tjenester helt hjem. Dette skaper en utrygg situasjon for barn, gående og syklende. I tillegg bidrar hagehekker foran oppgangsinngangene til dårlig sikt for både sjåfører og beboere, noe som forsterker risikoen ytterligere. Trafikksikkerhetstiltak er nødvendig for å redusere risiko og sikre et tryggere nærmiljø.

Styrets innstilling
Dette har vært opp til behandling gjentatte ganger og styret har samme innstilling til dette som tidligere. Grunnet snøbrøyting på vinteren kan vi ikke ha fartsdumper på gangveiene. Styret oppmuntrer alle beboere til å rapportere inn til selskaper som kjører for fort på gangveien vår. I tillegg oppfordrer vi alle beboer til å redusere farten og unødvendig kjøring på området.

Forslag til vedtak:
Etablering av 2 fartshumper på veien mellom nr 30 og nr 48

❌ **Ikke vedtatt.**

10. Vannproblemer – fall i trykk og temperatur

Fremmet av: Michael Thomas Sants

Vi opplever stadig vekk merkbart fall i både vanntrykk og vanntemperatur i leiligheten. Problemet oppstår særlig når andre i bygget bruker vann samtidig, og det påvirker daglig bruk som dusj og oppvask.

En runde på Vibbo viser at flere beboere opplever det samme problemet, så dette er ikke en isolert sak knyttet til vår leilighet.

Borettslaget har tidligere sett på saken og gjort undersøkelser, men problemet vedvarer. Vi mener derfor det er behov for en ny og uavhengig vurdering, slik at vi får klarhet i hva som faktisk er årsaken og hvor ansvaret ligger.

Vi foreslår at det engasjeres en ny rørlegger til å inspisere anlegget. Rørleggeren bør i tillegg gi konkrete anbefalinger til tiltak – enten på borettslagets felles anlegg eller hos den enkelte beboer, avhengig av hva inspeksjonen avdekker.

Styrets innstilling
Vi har kontaktet flere konsulenter på vann-problematikk da disse er spesialister på å avdekke feil istedenfor en rørlegger som er spesialist på å utbedre feilen. Vi har fått ett svar der de skriver følgende:

Vi kan tilby arbeid med dette, men jeg kan tenke meg at det er mulig å snevre inn problemstillingene ved å ta en befaring og en etterfølgende prat. Slik det er nå, vil det ikke være mulig å gi noen fast pris, men du kan få et overslag.

Jeg foreslår at vi:

- Vi starter med en befaring
- Deretter utarbeider vi et spørreskjema til eierne

- Styret sender ut spørreskjemaet og samler svarene
- Styret oversender en sending med alle svarene
- Vi vurderer svarene
- Vi gir en skriftlig rapport over befaringsresultater og svar fra eiere
- Rapporten vil inneholde en anbefaling om arbeid som kan løse problemene

Det ovenstående kan vi utføre etter medgått tid med en ramme på 40 timer. Under befaring vil vi være to personer. Samme persover vil være ansvarlig for rapporten.

Timepriser:

2200,00 inkl. mva. for undertegnede

1750,00 inkl. mva. for hjelper

Oppdraget vil utføres etter NS8401.

Etter dette kan dere bestemme dere for om vi skal sette opp en dimensjonering, om det er nødvendig med lekkasjedeteksjon, eller om problemet kan løses på flere måter.

Styrets forslag er at vi går for denne løsningen og setter av for en slik kostnad og eventuelle økninger som kan påløpe i en prosess som dette i budsjettet for 2026/2027.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret oppfordres til å engasjere en ny, uavhengig rørlegger for å inspisere vann- og varmtvannsanlegget med tanke på fall i trykk og temperatur. Rørleggeren bes levere en skriftlig vurdering med anbefalte tiltak – både på borettslagets side og hos den enkelte beboer der det er relevant – slik at vi sammen kan finne en god løsning på problemet.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Etter en diskusjon gav Generalforsamlingen styret enstemmig mandat til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for endring av vedtektene når det gjelder andelseiers utskiftingsplikt for blandebatterier etter maksimalt 15 års levetid.**

11. Utbedring av vanntilførsel i Jerpeskogens borettslag

Fremmet av: Jarle Alexander Hoel

Forslag til generalforsamling 2026:

Gjennomgang, feilsøking og feilretting av vanntrykk og varmtvannstilførselen for oppgangene 28 og 26 i Jerpeskogen borettslag. Videre en tilstandsvurdering av alle leiligheters vanntilførsel i borettslaget. Dette fordi gjengs oppfatning virker være at særlig for oppgangene 24-48 er dette et betydelig problem.

Det har vært gjentagende klager på vanntrykk og manglende varmtvann siden jeg flyttet til borettslaget desember 2020. I det siste har fravær av trykk og varmtvannstilførsel eskalert. Vanntilførselen har vært sterkt varierende og fraværende for seks av leilighetene i Grindbakken 28. De to siste andelsinnehaverne har jeg ikke greid å komme i kontakt med.

Beboere i oppgangen forteller at de har blitt bedt om å bytte egne blandebatterier, da disse kunne være feilårsak på grunn av noe beskrevet som tilbakeslag. Jeg setter ingen lit til denne forklaringen. De aller fleste i oppgangen har blandebatterier av høy kvalitet og av nyere dato. Selv har jeg seks blandebatteri i leiligheten, ingen eldre enn fra 2019. Alle av merket hansgrohe som går for å være høykvalitet av tilgjengelige

blandebatterier på markedet. Jeg har også undersøkt tilførsel fra hver kran i leiligheten mens de andre har vært stengt, Resultatet har vært likelydende.

Situasjonen med manglende varmtvann og fravær av vanntrykk har eskalert de siste tre ukene – uke 16, 17 og 18 2026. Nytt i feilsituasjon: Når varmtvannet endelig kommer, etter lang tid med åpne kraner, så forsvinner det igjen etter kort tid. Meldinger på vibbo fra beboere også i oppgang 26 bekrefter at dette er kan være et sentralt problem.

Forslag: Kan styret engasjere et uhildet firma med kompetanse på sentral vanntilførsel i boligblokker, for utredning av feilårsak?

Slik jeg oppfatter det, er min leilighet med dagens vanntilførsel, beheftet med en TG3 heftelse i en potensiell tilstandsrapport.

Jeg takker på forhånd for en tilbakemelding fra styret på dette forslaget.

Med vennlig hilsen

Jarle A Hoel

Styrets innstilling
Styret har samme innstilling i sak 11 som i sak 10.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag: Kan styret engasjere et uhildet firma med kompetanse på sentral vanntilførsel i boligblokker, for utredning av feilårsak?
>
> ✕ **Ikke vedtatt. Etter en diskusjon gav Generalforsamlingen styret enstemmig mandat til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for endring av vedtektene når det gjelder andelseiers utskiftingsplikt for blandebatterier etter maksimalt 15 års levetid.**

12. Problemer med varmtvann

Fremmet av: Siavash Naghdalikhani

Det har over lengre tid vært problemer med tilgang på varmtvann. Flere beboere opplever at det tar lang tid før varmtvannet kommer, og i enkelte tilfeller blir det ikke tilstrekkelig varmt.

Dette tyder på at problemet ikke er isolert til én leilighet, men kan være knyttet til felles anlegg eller systemer i bygget.

Styrets innstilling
Styret har samme innstilling i sak 12 som i sak 10.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg foreslår at styret tar tak i saken og får gjennomført en grundig undersøkelse av varmtvannssystemet, slik at årsaken kan identifiseres og nødvendige tiltak iverksettes.
>
> ✕ **Ikke vedtatt. Etter en diskusjon gav Generalforsamlingen styret enstemmig mandat til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for endring av vedtektene når det gjelder andelseiers utskiftingsplikt for blandebatterier etter maksimalt 15 års levetid.**

13. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har bestått av Torill Rørtveit og Kamilla Knudsen.

Styremedlem Thomas Vøien, som ble valgt for 2 år i 2025, har valgt å fratre. Den ene innstilte kandidaten velges derfor for ett år, ut Vøiens periode.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lise Schøyen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lise Schøyen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ragnhild Helene Bøie
Sunniva Leonsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Helene Bøie
Sunniva Leonsen

Styremedlem (for Thomas Vøien) (1 år)

Følgende ble valgt:
Siavash Naghdalikhani

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Siavash Naghdalikhani

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Raluca Antoaneta Podut
Terje Svabø

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Raluca Antoaneta Podut
Terje Svabø

Varamedlem til Hovseter Vaktmestersentral (1 år)

Følgende ble valgt:
Else Bay

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Bay

Valgkomite1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Kamilla Knudsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kamilla Knudsen

Valgkomite2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Torill Rørtveit

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Torill Rørtveit

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Helene Bøie

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Helene Bøie

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Else Bay

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Bay

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 514
JERPESKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i JERPESKOGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i JERPESKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lise Schøyen foreslås som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 7

Fastsettelse av ekstraordinært honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Ekstraordinært styrehonorar i forbindelse med rehabilitering av langveggene settes til kr

---

Sak 8

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Tidligere tekst:

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

Ny tekst:

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

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

Sak 9

Redusert sirkulasjon i ventilasjonsanlegget

Forslag fremmet av:
Bodil Kjenstad

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Bodil Kjenstad

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

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

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

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

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

Forslag:

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Sak 10

Informasjonsskriv/nyhetsbrev fra styret til beboerne

Forslag fremmet av:
Stian Østrem Dahlskås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagstiller: Stian Østrem Dahlskås

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget om månedlig utsendelse.

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

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

Sak 11

Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer

Forslag fremmet av:
Marcus Mandelius

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Marcus Mandelius

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

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

Forslag: Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Elisabeth Otter Rønningen
- Else Bay
- Thomas Vøien

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

- Raluca Podut
- Terje Svabø

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Lise Schøyen

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

- Else Bay

Sak 14

Valg av valgkomité

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

Roller og kandidater

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

Sak 15

Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

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

Roller og kandidater

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

- Else Bay

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

- Thomas Vøien

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret

Styret har bestått av 4 kvinner og 1 mann

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

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

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

Rehabilitering

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

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

Følgende gjenstår:

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

Plan og bygg

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

Trykktesting av leilighet

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

Testing av lyd i oppganger

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

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

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

Vårdugnad og Høstdugnad
Vårdugnad og høstdugnad ble gjennomført.

Generalforsamling
Det ble gjennomført generalforsamling 17. juni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Høytrykksspylere

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

Monstertrappen

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

Markiser og persienner

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

Julegrantenning

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

Til generalforsamlingen i Jerpeskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 23.04.2025
Styret i Jerpeskogen Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Portåpner	933
SUM ANDRE INNTEKTER	**933**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-24 291**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 19

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for JERPESKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 934613694
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Grindbakken skole, musikkrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lise Schøyen foreslås som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Line Hovland foreslått. Som protokollvitner ble Danya Groth og Camilla Knudsen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt mot 2 stemmer.**

7. Fastsettelse av ekstraordinært honorar

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstraordinært styrehonorar i forbindelse med rehabilitering av langveggene settes til kr
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt mot 17 stemmer**

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

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

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

Tidligere tekst:

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

Ny tekst:

(2) Rehabilitering medfører ofte mye støv og ekstra skitt i fellesarealene. Andelseieren som gjennomfører rehabiliteringen plikter å sørge for løpende renhold av fellesarealene, slik at fellesarealene til enhver tid

fremstår i sedvanlig ryddig og rengjort stand. De plikter også å legge dekke i trappeløp slik at flotex dekket ikke blir skadet. Skader eller ødeleggelser på borettslagets eller andre andelseieres eiendom må erstattes av den som forvolder skaden.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Endre husordensregler kapittel 11.2 Generelle regler ved rehabilitering del (2).fra gammel tekst til ny tekst,

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Vedtatt. Benkeforslag ble enstemmig vedtatt**

9. Redusert sirkulasjon i ventilasjonsanlegget

Fremmet av: Bodil Kjenstad

Forslagstiller: Bodil Kjenstad

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

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

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

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

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

Forslag:

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

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

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

> ✗ **Ikke vedtatt. Det ble avgitt 1 stemme for å redusere sirkulasjon i ventilasjonsanlegget og saken falt.**

Følgende forslag var til avstemning:

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

10. Informasjonsskriv/nyhetsbrev fra styret til beboerne

Fremmet av: Stian Østrem Dahlskås

Forslagstiller: Stian Østrem Dahlskås

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget om månedlig utsendelse.

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt, mot 8 stemmer**

11. FORSLAGET ER TRUKKET Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer

Fremmet av: Marcus Mandelius

Forslagsstiller: Marcus Mandelius

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

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

Forslag: Videreføring av kode for adgang ved porter og fellesarealer

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

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

Ikke vedtatt. Forslagsstiller valgte å trekke sitt forslag, da det ikke lar seg gjennomføre slik som tenkt.

Følgende forslag var til avstemning:

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

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Else Bay
Elisabeth Otter Rønningen
Thomas Vøien

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Bay
Elisabeth Otter Rønningen
Thomas Vøien

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Raluca Podut
Terje Svabø

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Raluca Podut
Terje Svabø

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lise Schøyen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lise Schøyen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Else Bay

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Bay

14. Valg av valgkomité

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

Medlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Knudsen
Torill Rørtveit

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Camilla Knudsen
Torill Rørtveit

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

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

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Else Bay

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Else Bay

Varadelegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Vøien

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Thomas Vøien

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 934613694 Andelsnr.: 40

JERPESKOGEN BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 02.07.2026 kl. 09.52

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/854519-1/200
04.08.2022 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 4 800 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
KINDBERG JOHANNE KROGSENG
F.NR: 040291 35067 IDEELL: 1/2
VAN HEESCH ANDREAS EMIL
F.NR: 230788 34900 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2022/854524-1/200
04.08.2022 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 4 800 000
PANTHAVER : NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/419368-1/201 REGISTRERE NY
14.12.2006 BORETTSLAGSANDEL

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Diverse rehabilitering	Installert infrastruktur til el-bil.
2016 - 2016	Diverse rehabilitering	Installering av varmekablestyring Sluttføring av endevegger Ombygging og modernisering av søpleskur Maling av fasade/søpleskur på dugnad
2015 - 2015	Diverse rehabilitering	Rehabilitering endevegger Garantiarbeid på betongrehabilitering Rehabilitering/ombygging av søppelskur Maling av fasade
2014 - 2014	Diverse rehabilitering	Installert brannvarslingssystem i borettslagets fellesarealer Fullført betongrehabilitering Opprydding av utearealer Malt alle fasader Nye utvendige trapper i hele borettslaget Utvendige varmekabler i gangvei til kjellerinngang Rehabilitert trappene ned i garasjeanlegg mellom blokkene Rehabilitering av dekke i deler av garasjeanlegg
2013 - 2013	Balkongrehabilitering	Rehabilitert betong på balkong og terrasser, samt garasjer. Opprydning av utearealer.
2012 - 2012	Diverse rehabilitering	Montert ny garasjeport med trådløs sender til alle leiligheter Etablert ny lekeplass Opprydding av utearealer Generelt vedlikehold innvendig og utvendig Utbedring av snuplass v/ blokk 7
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Rehabilitert utelysanlegg Vedlikehold av samtlige inngangspartier og inngangsdører Vedlikehold av uteområder, trebeskjæring Utplassering av brannslukkeutstyr i kjeller og garasje
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	Samtlige tak i borettslaget er byttet, har fått tilleggsisolasjon og ny 2-lags papp. Rehabilitert viftehus på samtlige tak. Utvendige murvegger er malt. Utvendige rekkverk og grillplass er malt. Garasjeport er vedlikeholdt. 2 stk balkongkasser er skiftet.

		Hovedstoppekran i blokk 5 er byttet. Vedlikehold av uteområder. Skiftet kledning og etterisolert endegavlvegg i øverste etg i nr 28 og nr 46.
2009 - 2009	Diverse rehabilitering	Nymontering av røykvarslere og håndslukkeapparat i samtlige boenheter. Rehabilitering av fasade mot gangsti. Kontroll og vedlikehold av borettslagets elektriske anlegg. Skiftet sikringsskap i berederrom. Ryddet uteområder mot Grindbakken. Bekledning og maling av berederrom og vaktmesterrom. Vedlikehold av søppelskur. Vedlikehold av vinduer og dør i frisørsalongen. Kontrollert og skiftet defekte stoppekraner i leilighetene. Montert takstiger i oppganger. Opprydning i fellesområder. Maling og vedlikehold av gjerder og trappeganger til garasjer. Ettermontering av el.uttak på gavlvegger og i kjellerganger. Beiset panel i garasjene (mot Grindbakken). Beiset gjerdene langs gangveien. Rengjort og rehabilitert vifter i ventilasjon.
2008 - 2008	Div. rehabilitering	Rehabilitert garasjeanlegg i blokk 4. Diverse trefelling rundt blokkene, samt i skogen over grillplass. Skiftet alle vannfiltrene. Malt østlig gavlvegg i blokk 6. Vedlikeholdt kjellerdørene. Pusset opp vaktmesterrom. Rassikret fjell i sving. Montert lys i søppelskurene. Gjennomført radonmåling.
1985 - 2007	Rehabilitering	1985 Montert elektrisk drevet port til garasjeanlegget. Montert motorvarmere til garasjeanlegget. Montert 140 ekstra kjellerboder i kjeller, utespring og sandkasser. 1986

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	33/988 bl. 5 Jerpefaret felt K	Journalnr.	82/699
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert	2.3.82
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3		

OG/BK

Oslo, den 30. juli 1982

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til vår påtegning av 20.7.82 på situasjonskartet. Helserådets brannvesenets og byplankontorets krav må følges. Kfr. vedlagte gjenparter av ekspedisjoner datert henholdsvis 17.3.82, 23.3.82 og 18.5.82.

Endelig sokkelhøyde vil bli fastsatt på stedet av vår overingeniør. En heving utover de høyder som er nevnt i Deres brev av 30.6.82 kan ikke tillates uten at saken oversendes byplankontoret til fornyet reguleringsmessig behandling.

Korrigert utomhusplan må sendes inn. Byplankontorets krav til gangvei som forlenges mot syd må imøtekommes og høydeforholdene korrigeres etter godkjent sokkelhøyde. Når korrigert plan innkommer vil den bli oversendt park- og idrettsvesenet til behandling. Da blokkene ligger utsatt til, sett på avstand, må mest mulig vegetasjon foran blokkene bevares og blokkene gis utvendige farger som gjør at de ikke skiller seg ut fra åssidens naturlige farger. Fargeprøve bes innsendt.

Atkomstveien er lagt med sterk skråning mot offentlig kjørevei samt antydet støttemur. Støttemuren og skråningen må godkjennes av veivesenet.

Derer fra trapperom mot kjelleren må utføres som branndører minst klasse A 60, merket B på tegningene.

Det synes vanskelig å plassere barnevogn i forbindelse med inngangene, dette bør søkes bedret.

Gjeldende forskrifter for varmeisolasjon må overholdes.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
33/988 Bl.5 Jerpefaret felt K	82/699	1-2-3-4-5-6-7-8-

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [x] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [x] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Utomhusplan være innsendt og godkjent.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sk. 8 17 B

Erling Bakke
fung. sjefarkitekt. Odd Garm.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

Oslo 3

6. desember 1983

Overarkitekt Garm

OG/BH 82/699

Gnr. 33 bnr. 988 bl. 3, Jerpefaret felt K.
Boligblokk.
Byggherre: A/S Selvaagbygg.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 9 samt brev av 25.11.83 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Garm

Jens Vogth Eriksen
Stortinggaten 18

Oslo 1

30. juli 1982

Overark. Garm

OG/SH 82/698-699-700-701

Gnr. 33 bnr. 989 bl. 4-5-6-7, Jerrefaret felt K.
Boligblokk.
Byggherre: A/S Selvaagbygg.

Søknad om byggetillatelse for ovennevnte arbeid ble approbert i dag. Deres protest av 12.3.82 ble ikke tatt til følge. Vi viser til vedlagte kopi av byplankontorets ekspedisjon av 18.3.82. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at sokkelhøydene for blokkene 4-5 og 6 nå er endret fra Selvaags side slik at disse blokkene nå også er godkjent.

Om klageadgang vises det til dette arks bakside. En eventuell klage kan imidlertid bare tas når det gjelder forhold hvor det tidligere ikke er tatt endelig avgjørelse. Reguleringsmessige forhold som gjelder bebyggelsesplan eller reguleringsplan måtte vært påklaget i forbindelse med behandlingen av henholdsvis bebyggelse- eller reguleringsplan.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke
fung. sjefarkitekt

Odd Garm

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den
15.Juli 1985

OV/uf

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art: Gnr. 33, Bnr.2236, Jerpefaret Felt K.

Journalnr.
82/699

Avsluttende synsforretning
14.Juli 1985.

Bygningens art: Nybygg

Bygningstype: Boligblokk

Byggherre: A/S Selvaabygg, Holmenvn. 19, 0374 OSLO 3.

Ansvarlig foretak: Selvaagbygg, Holmenvn. 19, 0374 OSLO 3.

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

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

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

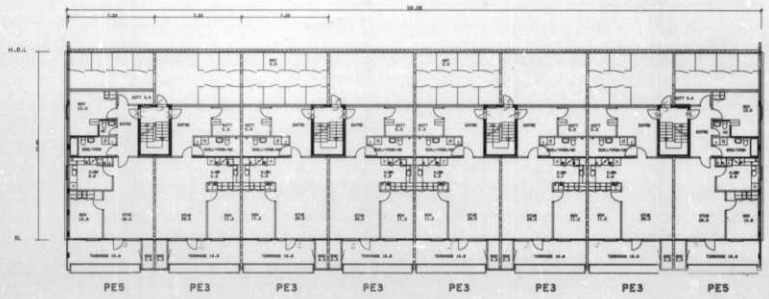
For bygningssjefen

Overingeniør

Olav Vevle.

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

Skj. o-15. ANDVORD. 3006



2

SELVAAG-BYGG

JERPEFARET

PLAN 2U. ETASJE

1502,A

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 19112010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200910294-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Håkon Garnes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRINDBAKKEN 34 - 40	Eiendom:	33/2236/0/0
Tiltakshaver:	Jerpeskogen BRL	Adresse:	Hammersborg torg, 0179 OSLO
Søker:	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - GRINDBAKKEN 34 - 40

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19112010 av:

Håkon Garnes - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Jerpeskogen BRL, Hammersborg torg, 0179 OSLO

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-33/2236, Grindbakken 18, 0764 OSLO

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	17.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

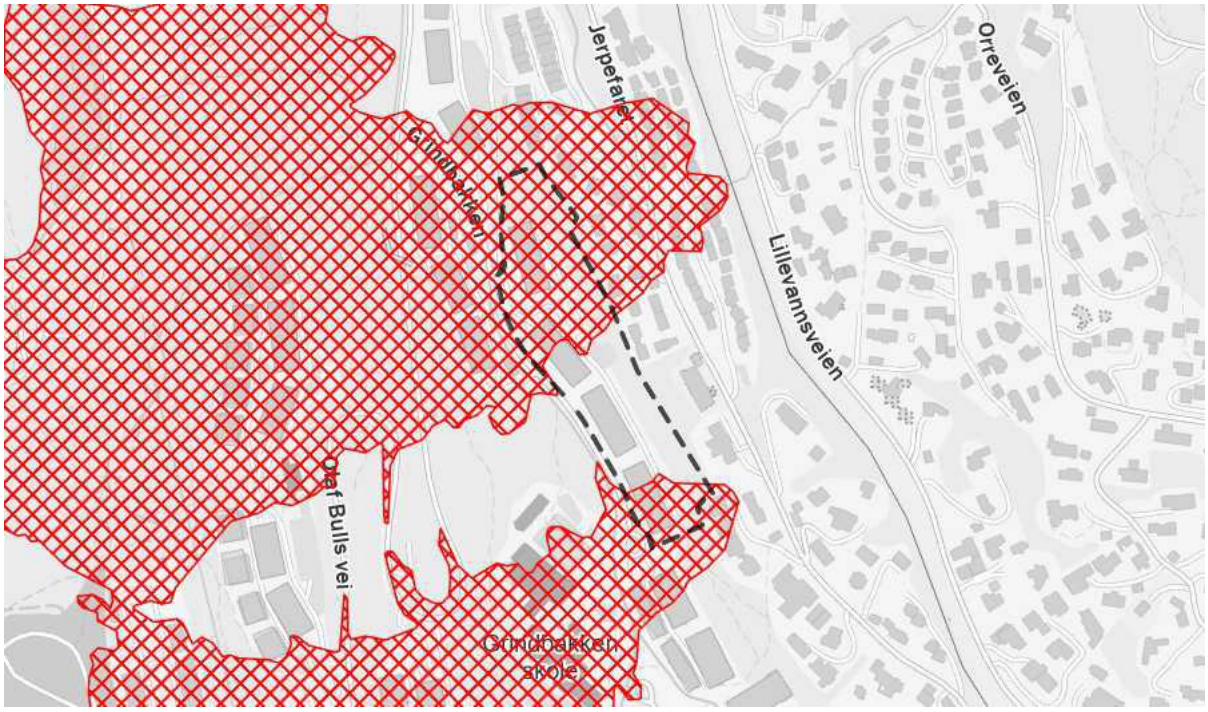
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.09 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.22 km
Flomfaresoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	10.08.2026	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.08.2026	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.08.2026	Ikke funnet	0.38 km
Kvikkleire	17.08.2026	Ikke funnet	0.24 km
Skredfaresoner	17.08.2026	Ikke funnet	10.3 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	5 km
Støysoner	17.08.2026	Ikke funnet	1.9 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket:	17.08.2026	
Aktsomhetsområde	Nei	Ja



Tegnforklaring

Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

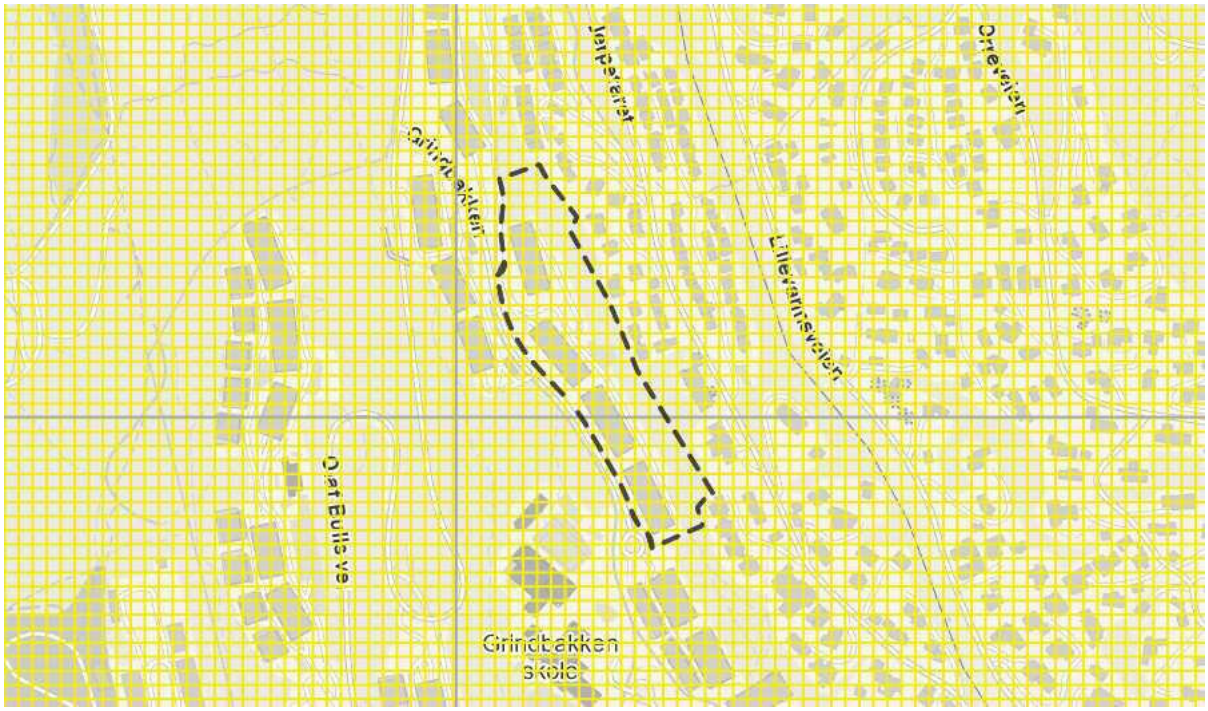
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Aktsomhetskart for jord- og flomskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfaren ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer ”Flaum- og skredfare i arealplanar” er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	17.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Oslo

S-2545

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 33/988 m. fl.,Jerpefaret og Ruuds areal (del av Holmenkollutbyggingen) som reguleres til område for boliger, område for off.bygning, trafikk område,friområde og fellesareal.

Vedtaksdato: 14.04.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101665
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V220681, 6392, 17383, V090284, 24082, V301182N2, V290182N2, 23982

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR GNR. 33, BNR. 988 M. FL., JERPEFARET OG RUUDS AREAL (DEL AV HOLMENKOLLUTBYGGINGEN), OSLO KOMMUNE

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger
- Tomt for offentlig bygning - barnehage
- Trafikkområde - kjørevei, annet trafikkareal, gangvei
- Friområde - turvei, sti
- Fellesareal - gangvei, avkjørsel

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplaner for de aktuelle utbyggingsområder hvor bebyggelsen er prøvestukket i terrenget.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten, jfr. § 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares.

§ 5. Området Jerpefaret kan bebygges med terrasseblokker, terrassehus og rekkehus. Terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer og maks gesimshøyde = 12 m i forkant. Rekkehus i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal være maks 0,5.
Tomt for barnehage kan bebygges med maks 500 m2 brutto. Barnehagetomtens avgrensning kan justeres i bebyggelsesplanen.
Området Ruuds areal kan bebygges med terrasseblokker, terrassehus og rekkehus. Terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer maks gesimshøyde = 12 m i forkant. Rekkehus i inntil 2 etasjer.
Utnyttelsesgraden skal være mellom 0,3 - 0,5.
Eiendommer langs veien Jerpefaret som inngår i planen kan bebygges med terrassert bebyggelse/rekkehus. Byggehøyder og u-grad som for området Jerpefaret og Ruuds areal.

§ 6. Biloppstillingsplasser skal være:

For rekkehus

Egenparkering	1,0 bilplass pr bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr bolig
Reserve	0,2 bilplass pr bolig
Til sammen	1,4 bilplass pr bolig

For leiligheter

Egenparkering	1,0 bilplass pr bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr bolig
Reserve	0,2 bilplass pr bolig
Til sammen	1,4 bilplass pr bolig

Egenparkering og besøksparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal vises i tilknytning til trafikkarealene på bebyggelsesplanene, men skal ikke opparbeides.
For barnehagen skal vises 0,4 bilplasser pr ansatt på egen tomt eller annet sted angitt i bebyggelsesplanen.

§ 7. Leilighetsfordelingen skal være:

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

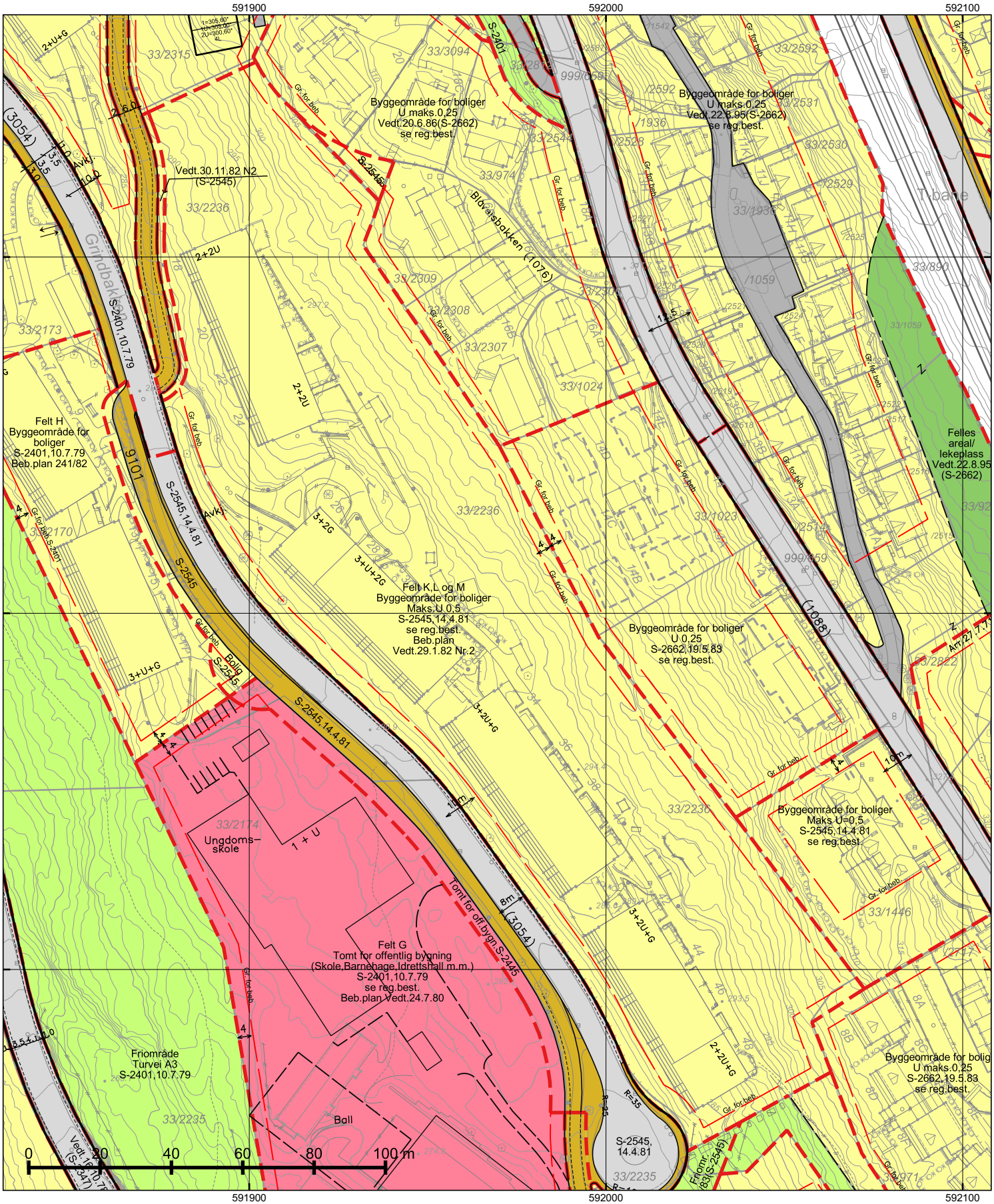
For området Ruuds areal kan annen leilighetsfordeling godkjennes.

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

§ 9. Bebyggelse nord for eiendommen gnr 33 bnr 973, Jerpefaret 20 langs turvei A 11, kan gis atkomst via gangveien i turveien fra veien Jerpefaret.
Bebyggelse på eiendommen gnr 33 bnr 1261, Jerpefaret 6 skal ha atkomstrett over friområde/sti fra veien Jerpefaret.

§ 10. På offentlig og privat gangvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).

§ 11. Barneparkplasser skal innpasses i bebyggelsesplanene med tomtegrense og grense for bebyggelse og skal godkjennes av bygningsrådet.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2022
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 110725/ 86454683
Deres ref.:
Adresse: GRINDBAKKEN 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2236

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 110725/86454683
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Grindbakken 38

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	6 min 0.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	7 min 3.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	8 min 4.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	13 min 7.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 7.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grindbakken Linje 42, 42N, 45	4 min 0.4 km
Voksenlia Linje 1	10 min 0.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 7.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 48 barn	14 min 1.2 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	18 min
Rema 1000 Arnebråtveien	23 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	6 min
Vitusapotek Røa	6 min
Røa Vinmonopol	7 min

SPORT

Grindbakken skole	4 min
Bogstad camping balløkke	16 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	24 min
EVO Røa	6 min

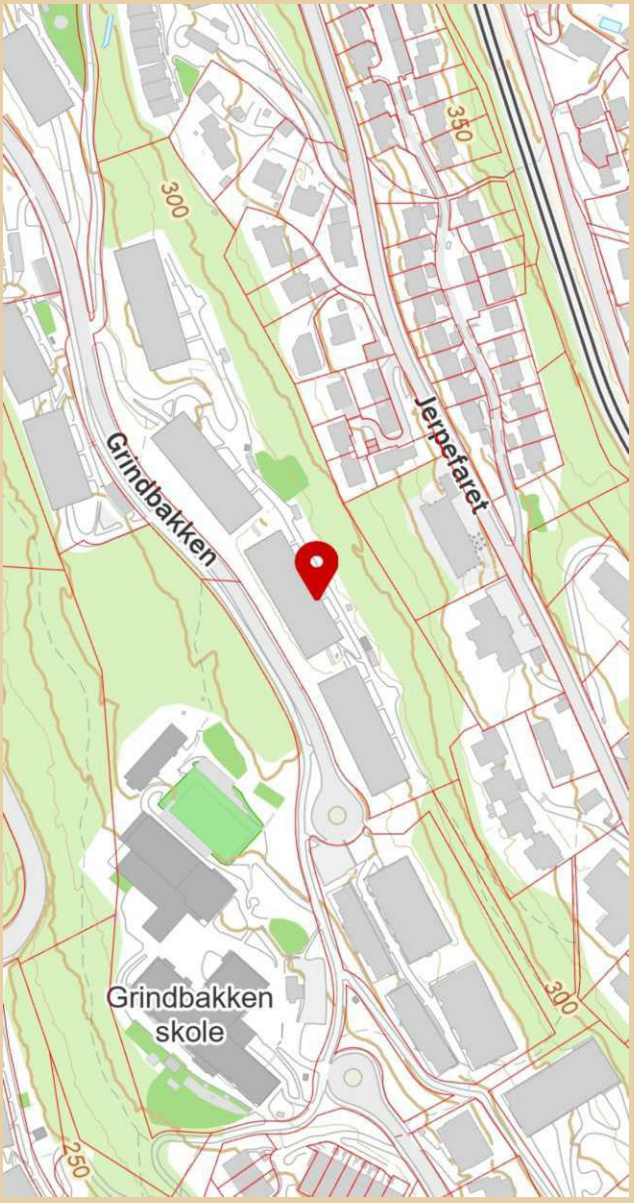
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Grindbakken 38

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	6 min 0.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	7 min 3.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	8 min 4.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	13 min 7.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 7.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Grindbakken 1-11 - 11535	3 min
Grindbakken 1-11 - 11534	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Grindbakken Linje 42, 42N, 45	4 min 0.4 km
Voksenlia Linje 1	10 min 0.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 7.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	49 min

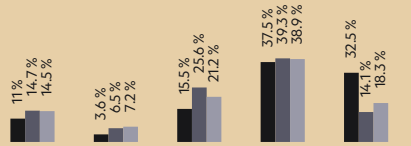
BARNEHAGER

Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 48 barn	14 min 1.2 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	18 min
Rema 1000 Arnebråtveien	23 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Grindbakken skole	4 min
Bogstad camping balløkke	16 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	24 min
EVO Røa	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

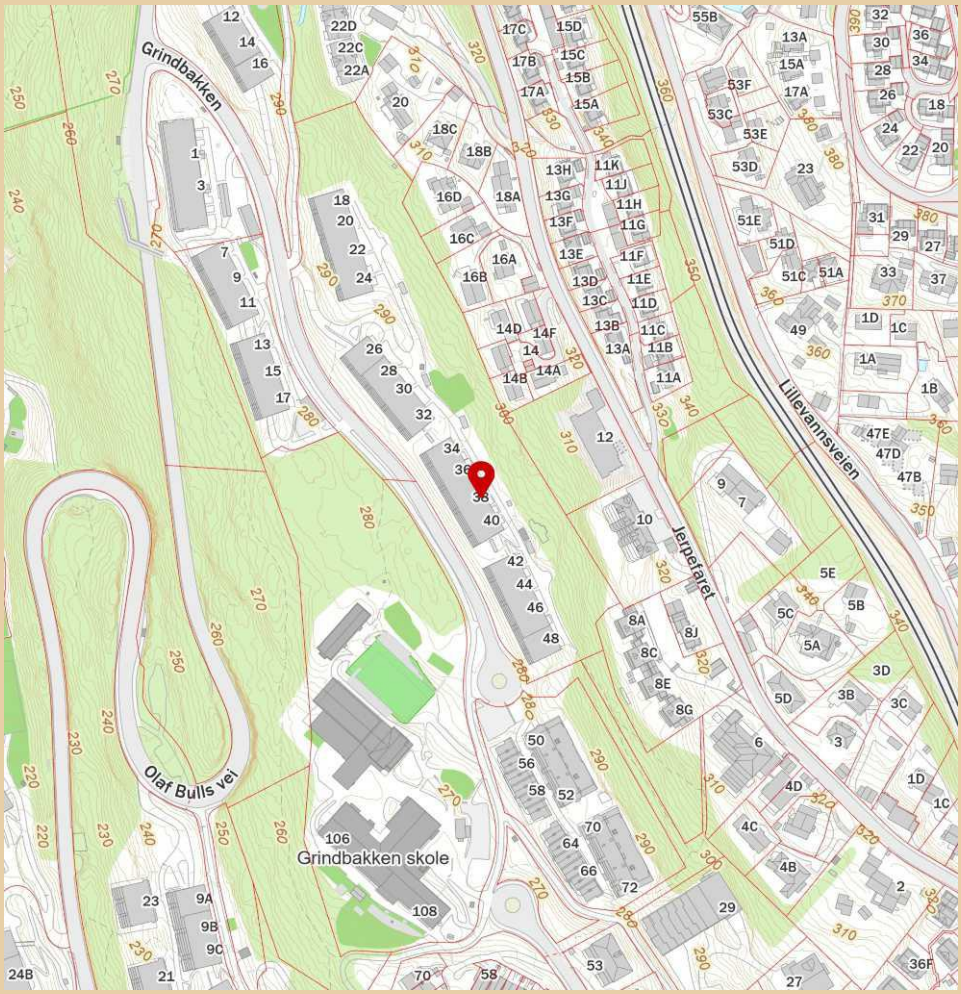
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Grindbakken 38

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 127 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	6 min 0.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	7 min 3.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	8 min 4.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	13 min 7.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 7.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grindbakken Linje 42, 42N, 45	4 min 0.4 km
Voksenlia Linje 1	10 min 0.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 7.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 48 barn	14 min 1.2 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	18 min
Rema 1000 Arnebråtveien	23 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	6 min
Vitusapotek Røa	6 min
Røa Vinmonopol	7 min

SPORT

Grindbakken skole	4 min
Bogstad camping balløkke	16 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	24 min
EVO Røa	6 min

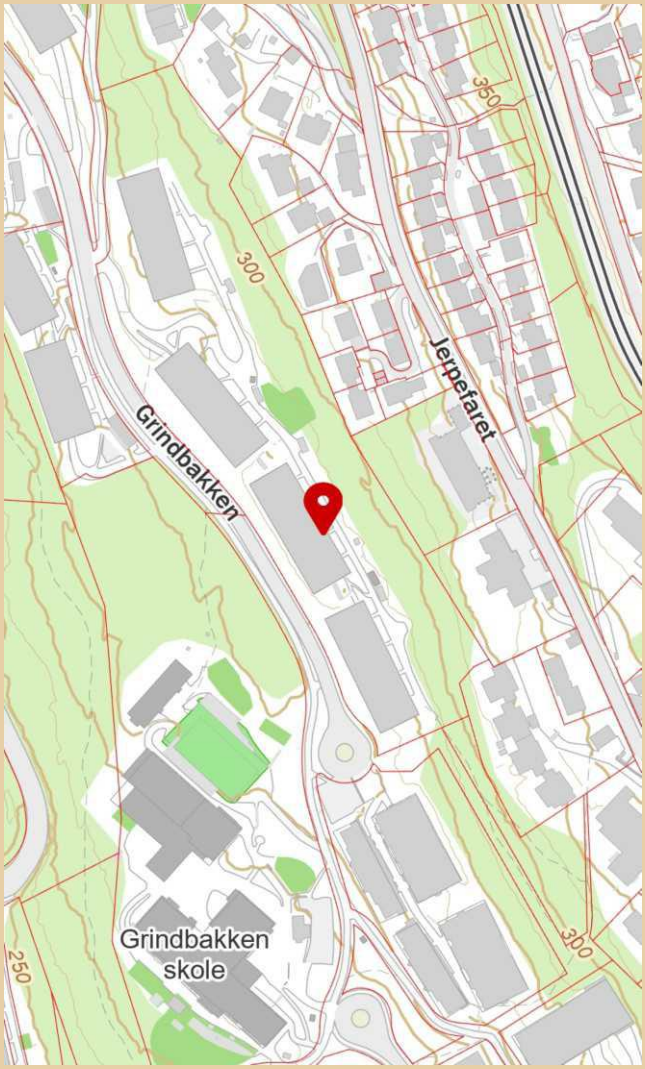
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grindbakken 38, 0764 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 2236, andelsnr. 40 i JERPESKOGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Driv

Saksbehandler: Elias Beckmann Øie

Mobil: 474 71 988

E-post: elias.beckmann.oie@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.
