

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Kamilla Jæger

**Mobil** 976 64 473

**E-post** kamilla.jeger@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 450 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 356 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 815 562,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 373,-  
**Selger:** Nils Martin Egge  
Martine Schøyen Egge

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 97/106 kvm  
**Tomtstr.:** 21104 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 33, bnr. 2236  
**Andelsnr.:** 54  
**Oppdragsnr.:** 1002250044

# VELKOMMEN INN

Velkommen til Grindbakken 48. En stor og lekker 3-roms hvor du kan flytte rett inn og bo godt fra første stund!

Innvendig møtes du av en luftig atmosfære og moderne preg, med en gjennomtenkt planløsning, påkostede materialvalg og utførelse av høy kvalitet. To skjermede uteplasser med sol fra morgen til kveld, og førsteklasses utsikt. Leiligheten disponerer også til sammen 5 boder og garasjeplass med lader.

Høydepunkter:

- Totalrehabilitert i 2018
- Usjenert balkong og markterrasse med morgen- og kveldssol
- Påkostet HTH kjøkken, hvitevarer fra Miele og Liebherr
- Quooker kran med kokende vann
- Integrert kaffemaskin, fryser med isbitmaskin og vinskap.
- Smartstyring av alle innvendig lyskilder, panelovner og varmekabler med Homey Pro hjemmestyringssentral
- Etterisolering, nye dører og vinduer i 2024
- P-plass med lader



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Intervju med selger .....	23
Intervju med selger .....	23
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	64
Nabolagsprofil .....	102
Budskjema .....	115

































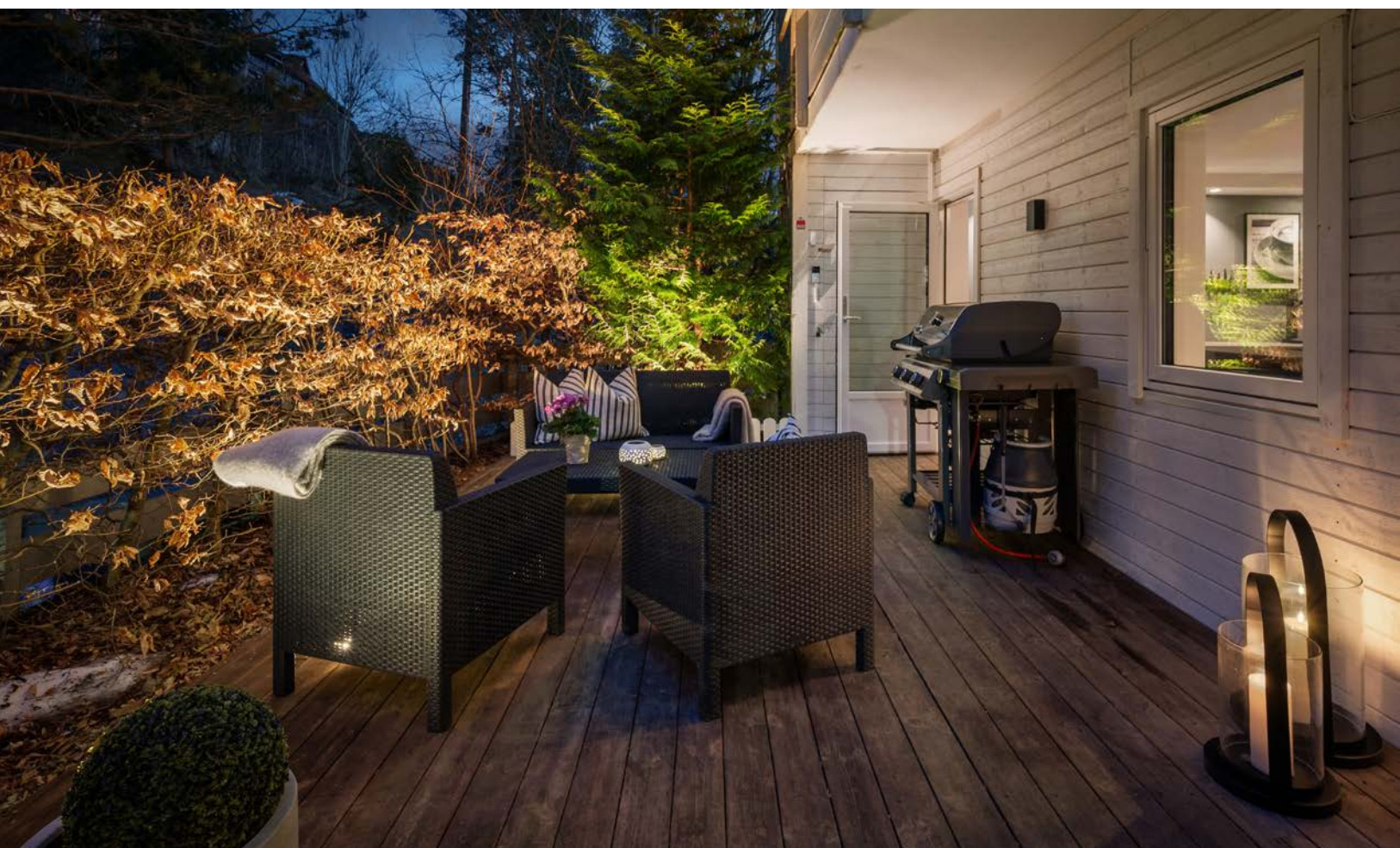












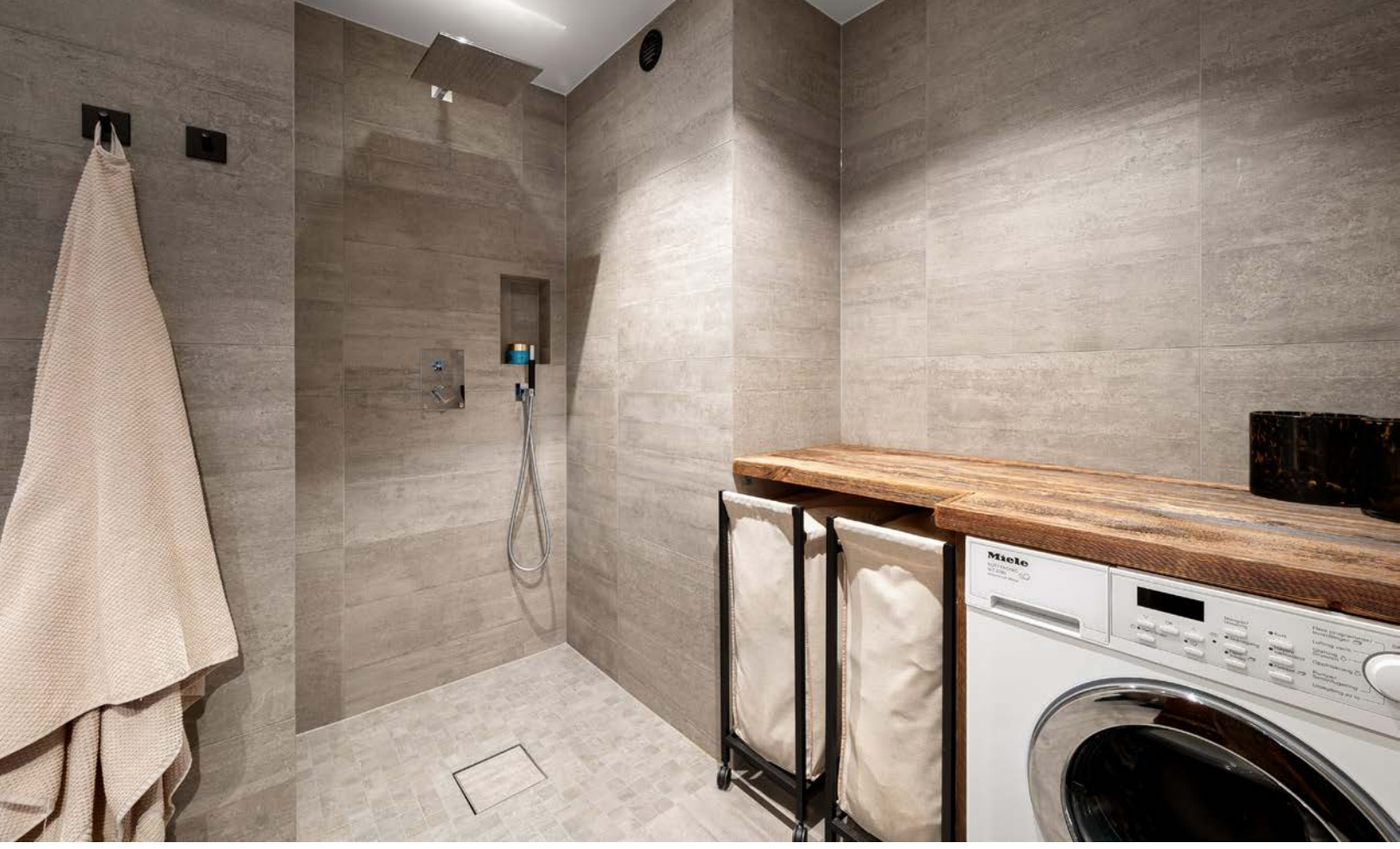






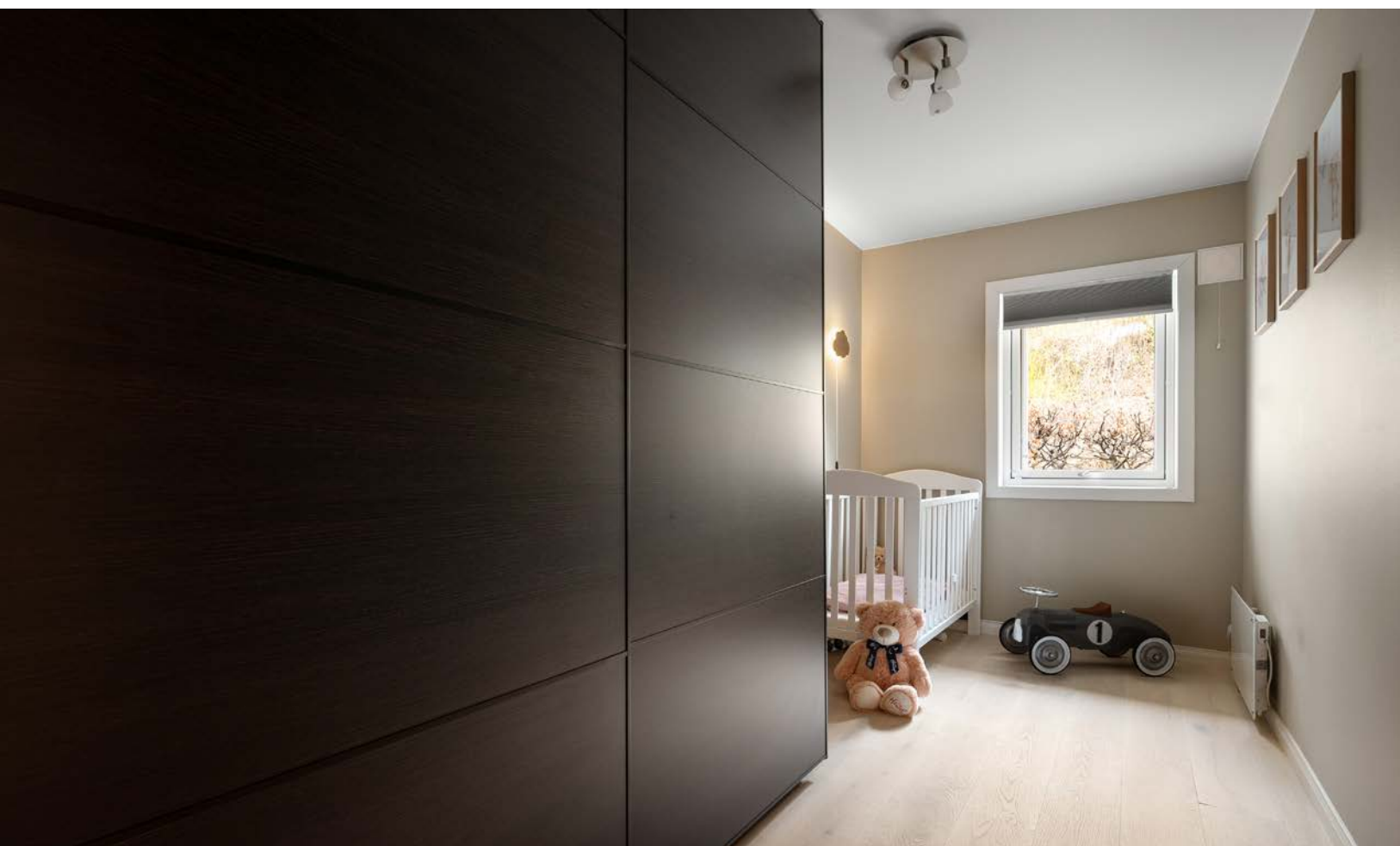








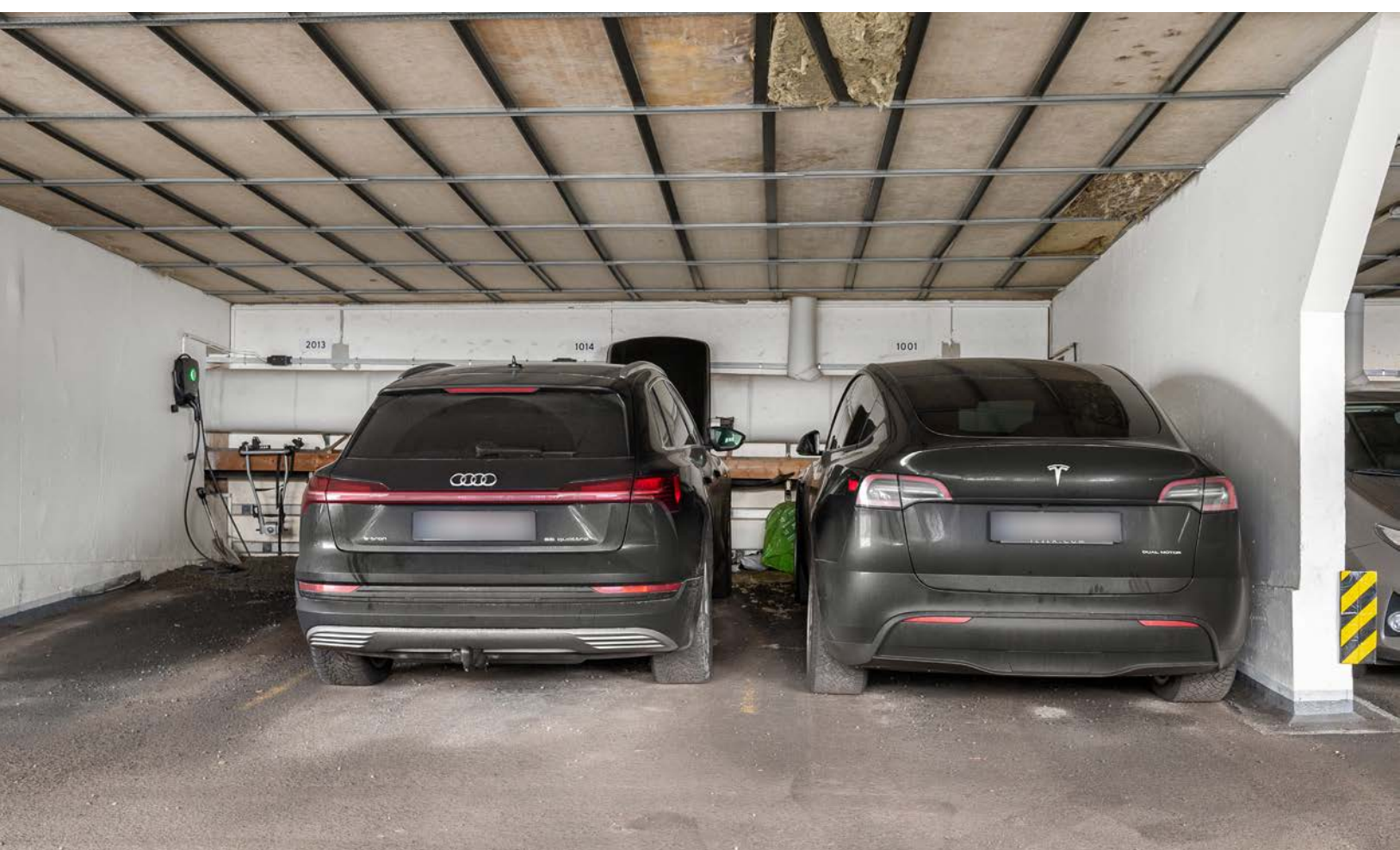














# INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

## **Når kjøpte dere eiendommen?**

2017 (men overtok i 2018).

## **Hva var avgjørende for valget deres?**

Utsikten og beliggenheten. Ettersom vi kjøpte et oppussingsobjekt så vi potensialet, men det var utsikten, beliggenheten og miljøet som gjorde at vi falt for nettopp den leiligheten. Og at det var en endeleilighet med både hage og balkong.

## **Hvorfor skal dere flytte?**

Familien har blitt større og vil bli enda større etter hvert, så da trenger vi mer plass. Pluss at husdrømmen har gått i oppfyllelse.

## **Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?**

Utsikten og solforholdene. Nyte et glass vin i kveldssolen uten innsyn fra andre og med ro. Vi kommer også til å savne kjøkkenet spesielt, som vi har designet selv med løsninger vi er veldig fornøyd med. Og det å kunne skru av alt lyset i leiligheten med et trykk på mobilen når vi legger oss kommer også til å bli et stort savn.

## **Hvordan er naboene?**

Naboene er veldig hyggelige. Det er en fin blanding i borettslaget av eldre personer og det har de siste årene blitt flere og flere småbarnsfamilier. Og noen midt imellom. Naboene hjelper hverandre, og det er hyggelig med en prat i gangen når man møtes.

## **Hvordan er styret?**

Styret er ekstremt hyggelig og flinke, men her er vi ikke helt objektive ettersom en av oss sitter i styret. Men vi kan jo nevne at styret gjør mye for borettslaget og har eksempelvis nylig koordinert etterisolering i hele borettslaget (som sparte beboerne mye penger fremfor å leie en prosjektleder).

## **Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?**

Solforholdene er fantastiske. Man har morgensol på plattingen i hagen til morgenkaffe og ca. midt på dagen kommer solen til balkongen på fremsiden og der har man kveldssol helt til solnedgang.

## **Hva har strømforbruket vært sommer og vinter?**

Fra november til februar har strømforbruket ligget mellom 1000 kWt og 1600 kWt i måneden. På sommeren ligger det vanligvis rundt 500 kWt.

## **Hva har dere likt best med området?**

Roen og følelsen av å være ute av byen, samtidig som byen kun er en kort busstur unna.

## **Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?**

Det er flere hyggelige kafeer på Røa og Vinderen som er en svipptur unna. Skal vi spise på restaurant tar vi ofte bussen eller t-banen til sentrum.

## **Til slutt - beskriv boligen med tre ord!**

Moderne, funksjonell og skjermet.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 97 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 106 m<sup>2</sup>

TBA: 29 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod.

-2. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod.

1. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

21104 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og beplantet, stor fellestomt. En del av tomten er naturtomt.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært, naturskjønt og meget barnevennlig boligområde på Holmenkollens solside, høyt og fritt over Bogstadvannet.

Borettslaget ligger luftig til i åssiden, med flott utsikt mot Oslofjorden, og åsene i



Bærumsmarka. Her befinner man seg rett ved skog og mark samtidig som Røa, med sitt gode utvalg av forretninger og nødvendige tjenester, ligger en kort kjøretur fra boligen.

Fantastiske tur- og treningsmuligheter:

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for rekreasjon, tur, trening og fritid - sommer som vinter. Like utenfor døren er det skispor og turstier som tar deg inn i marka. På vinterstid starter det preparerte skiløypenettet på gangveien til Strømsdammen. Her er det fine turområder med muligheter for bærplukking, bading og bålpynting. Holmenkollen Riksanlegg ligger en kort kjøretur fra leiligheten. I tillegg er det kort vei til Tryvann skisenter og klatrepark. Det er kort vei til Bogstadvannet med parkeringsmuligheter, ikke langt fra badevannet. Her finner man en sandstrand med gressletter, badebrygger, toaletter og sykkelparkering. Det er flere golfbaner i området, bl.a. på Bogstad, Haga og Grini. Oslo Golfklubb på Bogstad har en av Europas beste golfbaner, og på Bogstad gård finner du kafé, kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser. Ytterligere treningsmuligheter er det på ELIXIA Røa Bad med aktiviteter for store og små med treningsrom, barnebasseng, vannsklie, svømmebasseng på 25 meter og en egen velværeavdeling.

Butikk- og servicetilbud:

Kort vei til Kiwi på Bogstad som har åpent alle dager. Ellers er Rema 1000 ved Voksen innen kort avstand. Noen få minutters kjøretur unna boligen ligger Røa Senter med sitt brede utvalg av butikk - og servicetilbud som bl.a. apotek, vinmonopol, postkontor, matvarebutikk, frisør, blomsterforretning m.m. I tillegg er det flere kaféer og bakerier samt sushirestaurant. På Røa er det også tannlege, fysioterapeut, kiropraktor og osteopat. Røa Torg er et nytt naturlig samlingspunkt for mange hyggelige aktiviteter, med butikker, restauranter, kafeer og servering både ute og inne. For ytterligere servicetilbud er det ca. 15 min med bil til CC-Vest.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Grindbakken barnehage (1-5 år) 0.4 km

Liabakken barnehage (0-5 år) 1.5 km

Måltrosten barnehage (0-5 år) 1.7 km

Skoler:

Grindbakken skole (1-7 kl.) 0.4 km

Bogstad skole (1-7 kl.) 1.9 km

Midtstuen skole (8-10 kl.) 4.8 km

Hovseter skole (8-10 kl.) 4.8 km

Ris skole (8-10 kl.) 7.6 km

Persbråten videregående skole 4.6 km

Ullern videregående skole 7.4 km

### **Skolekrets**

Grindbakken 48 sogner til Grindbakken skole. Elever går videre til Midtstuen skole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste holdeplass for:

Buss fra Grindbakken (Linje 42, 42N, 45) 0.5 km

T-bane fra Voksenlia (Linje 1) 0.5 km

Tog fra Skøyen stasjon (Totalt 9 ulike linjer) 8 km

15 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

### **Bygningssakkyndig**

Pål Andreas Rønning

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Terrasseblokken er oppført med betong grunnmur og støpt såle.

Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong.

Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Utvendig kledning av malt panel.

Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Taket er omtekket i ca 2010.

Yttervegger mot øst og vest er utvendig utforet og etterisolerte i regi av borettslaget i 2024, i henhold til eier. Samtidig ble både vinduer (ikke på gavlsiden), skyvedør til balkong, dør til markterrasse og inngangsdør byttet.

Gavlvegger er antatt etterisolert i senere tid, ukjent år

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totaloppusset WC og Bad i 2018. Alt ble nytt.

Arbeid utført av: Tømrermesterne Winje og Blair (totalentreprenør), Instant VVS AS (rørlegger), H-I Elektro AS (elektriker).

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja.

Beskrivelse: Totaloppusset bad med ny membran, tettesjikt og sluk i 2018.

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



Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det ble byttet rør i forbindelse med totalrenovasjon i 2018.

Arbeid utført av: Tømrermesterne Winje og Blair (totalentreprenør), Instant VVS AS (rørlegger).

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totalrenovasjon av leiligheten i 2018. Elektrisk anlegg ble i stor grad skiftet ut. Henviser til dokumentasjon for detaljert forklaring.

Arbeid utført av: H-I Elektro.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Hele anlegget ble kontrollert under totalrenovasjon i 2018.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: Leiligheten disponerer en parkeringsplass med ladeboks fra Zaptec.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bygget platting i hagen selv i august 2019.

## **Innhold**

Leiligheten inneholder:

Entre, bad/wc, wc-rom, kjøkken med utgang markterrasse, stue med utgang terrasse, 2 soverom.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en terrassebod på ca 2,0 m<sup>2</sup>, to boder i forbindelse med markterrasse på henholdsvis ca 1,0 m<sup>2</sup> og 0,8 m<sup>2</sup>, bod i U1 på ca 2,2 m<sup>2</sup> og bod i U2 på ca 2,6 m<sup>2</sup>.

4 felles sykkelrom i bygget.

## **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Terrasse.

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden på betong blomsterkasse er målt til ca 54 cm fra gulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

- Balkong, terrasse, platting: Markterrasse.

Oppsummering

Det er ikke krav til rekkverk rundt markterrassen da høyden er under 50 cm fra terreng.

Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av markterrassen for besiktigelse av årsak til skjevheter på terrassegulv.

TG-2 er satt med tanke på vesentlige skjevheter i terrassegulv.

- Toalettrom: Wc-rom.

Oppsummering

Heltre benkeplate med stein servant og ettgreps servantbatteri med underliggende benkeskap. Speil er montert på vegg over servant. Veggklosett.

Rommet har plast gulvsluk med vannlås. Fall til gulvsluk er i tilnærmet vater. Avløp fra servant er ført ned i gulvsluk.

Det er etablert drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er avtrekksventilasjon i wc-rom. Forholdet er å anse som en bygningsteknisk mangel.

Anbefalte tiltak.

Det anbefales å etablere avtrekksventilasjon i wc-rom.



- Ventilasjon.

Oppsummering

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i dusjsone i bad.

Det er ikke avtrekksventil tilknyttet mekanisk ventilasjonssystem i kjøkken eller wc-rom. Tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken, stue og i begge soverom med innvendig klaffventil. Luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avtrekksventil i kjøkken og wc-rom tilknyttet mekanisk ventilasjonssystem.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold for bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn.

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Kjøkken, målt ca 2,6 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Stue, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Ett soverom (lite), målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 1,5 m.

Ett soverom (stort), målt ca. 1,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Entre, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 1,5 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i kjøkken, stue og ett soverom (lite).

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i ett soverom (stort). Underliggende prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i terrasseblokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med leiligheten, plass nr. 1001, med separat ladepunkt for el-bil, montert ny i 2021.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,3 m og dybde på ca 5,0 m.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

90814501

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming i leiligheten. Smartstyrt Wifi panelovner fra Mill og Adax.

Varmekabler i entré, bad og wc-rom, fra 2018. Smartstyrt varmekabler med Z-wave Heatit termostat.

### **Info strømforbruk**

Selger opplyser følgende:

"Fra november til februar har strømforbruket ligget mellom 1000 kWt og 1600 kWt i måneden. På sommeren ligger det vanligvis rundt 500 kWt."

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 8 450 000

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 915 049

### **Formuesverdi primær år**

2023



**Formuesverdi sekundær**

Kr 7 660 197

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader kr. 4.921,-

Lån kr. 1.452,-

Lånenummer: HANBA3-83987241996 har p.d.d. avdragsfrihet til 01.06.2029. Estimert endring etter avdragsfrihet: 303,-.

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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 373

**Andel Fellesgjeld**

Kr 356 000

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

01.02.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Lån 1)

Lånenummer: HANBA1-83987173222

Restsaldo: 0,-

Kapitalkostnader: 0,-

Lån 2)

Lånenummer: HANBA2-83987173230  
Restsaldo: 76.049,-  
Kapitalkostnader: 672,-

Lån 3)  
Lånenummer: HANBA3-83987241996  
Restsaldo: 279.317,-  
Kapitalkostnader: 1.292,-  
Avdragsfrihet til og med: 01.06.2029  
Estimert endring etter avdragsfrihet: 303,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 356.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

**Andel fellesformue**

Kr 92 560

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Jerpeskogen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

934613694

**Andelsnummer**

54

**Om borettslaget**

Borettslaget består av 140 andelsleiligheter.

Det er tatt opp lån som ble fullt utbetalt pr. 18.12.2024 (HANBA3-83987241996) for å kunne gjennomføre følgende:

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



Tidligere vedlikholdshistorikk for borettslaget ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lån 1)

Lånummer: HANBA1-83987173222

Type: A

Restsaldo: 7.258.341,-

Restløpetid: 13 år 8 mnd.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,85%

Lån 2)

Lånummer: HANBA2-83987173230

Type: A

Restsaldo: 9.529.160,-

Restløpetid: 13 år 9 mnd.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5.85%

Lån 3)

Lånummer: HANBA3-83987241996

Type: A

Restsaldo: 35.000.000,-

Restløpetid: 34 år 4 mnd.

Term pr. år: 12

Avdr. frihet til og med: 01.06.2029

Type rente: Flyt

Rente: 5.55%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

#### **Forkjøpsrett**

Ja.

#### **Regnskap/budsjett**

Regnskap og budsjett følger av borettslagets årsberetning for 2024. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler for borettslaget ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

#### 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, grønntanlegg m.v.

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



fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 33, bruksnummer 2236 i Oslo kommune. Andelsnr. 54 i Jerpeskogen Borettslag med orgnr. 934613694

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/33/2236:

05.11.1982 - Dokumentnr: 30192 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1023

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

24.11.1982 - Dokumentnr: 32420 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

30.11.1982 - Dokumentnr: 33063 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:10

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

15.12.1982 - Dokumentnr: 34791 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1446 Snr:10

Bestemmelse om kloakkledning

12.01.1983 - Dokumentnr: 1071 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.01.1983 - Dokumentnr: 1072 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.01.1985 - Dokumentnr: 25 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:9

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

07.03.1996 - Dokumentnr: 12238 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971 Snr:5

Bestemmelse om bebyggelse i h.h. til plan -og bygningsloven



par. 70 nr. 2 .

Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiten/  
v/Plan og bygningsetaten .

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

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

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

17.03.1994 - Dokumentnr: 14987 - Målebrev

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende foreligger:

Ferdigattest - Jerpefaret felt K, blokk 6. Arbeidets art: Nybygg. Datert 15.07.1985.

Ferdigattest - Grindbakken 42-48. Tiltaksart: Fasadeendring - omtekking av tak. Datert 19.11.2010.

Bygningstegninger:

Om dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen er ikke kontrollert da tegninger ikke er tilgjengelige på internett hos planinnsyn hos kommunen.

Det er foretatt ombygninger i form av demontering og oppføringer av lettvegger i leiligheten i 2018. Forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg, felles røropplegg og bærende konstruksjoner ikke blir berørt. Ved rehabilitering av bad, wc-rom og kjøkken fremkommer det at gulvsluk, avløpsrør og vannledninger er montert i rør traseer ned pigget i betongdekke. Det er vanskelig å vurdere ut fra bildedokumentasjon i hvilken grad utslissingen i betonggulv berører

bærende betongdekker. Det antas at bærende betongdekker er berørt av utslissingen ut fra målinger i leiligheten. Hvis dette stemmer er forholdet søknadspliktig hos kommunen. Det ble ikke fremvist noe form for godkjenning på utførelsen ved ned pigging/utslissing i eventuelt bærende betongdekke fra kommunen, eller eventuelle statiske beregninger.

### **Vei, vann og avløp**

Vei:

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. V290182N2.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er



rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 450 000 (Prisantydning)

---

356 000 (Andel av fellesgjeld)

---

8 806 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 815 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 823 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 826 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 562

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 3390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Utlegg utgjør kr. 16 990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Kamilla Jæger

Partner / Eiendomsmegler

[kamilla.jeger@aktiv.no](mailto:kamilla.jeger@aktiv.no)



Tlf: 976 64 473

Martine Østdahl  
Eiendomsmegler  
martine.ostdahl@aktiv.no  
Tlf: 941 81 778

**Ansvarlig megler**

Kamilla Jæger  
Partner / Eiendomsmegler  
kamilla.jeger@aktiv.no  
Tlf: 976 64 473

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

**Salgsoppgavedato**

06.03.2025



# Vedlegg



# Grindbakken 48 0764 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1983

BRA: 97 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 106 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 97 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

16

TG-2

4

TG-3

1

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: 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

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27712>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Kjøkken, målt ca 2,6 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Stue, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Ett soverom (lite), målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 1,5 m.

Ett soverom (stort), målt ca. 1,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Entre, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 1,5 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i kjøkken, stue og ett soverom (lite).

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i ett soverom (stort).

Underliggende prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i terrasseblokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting: Terrasse

##### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden på betong blomsterkasse er målt til ca 54 cm fra gulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

#### Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

##### Oppsummering

Det er ikke krav til rekkverk rundt markterrassen da høyden er under 50 cm fra terreng.

Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av markterrassen for besiktigelse av årsak til skjevheter på terrassegulv.

TG-2 er satt med tanke på vesentlige skjevheter i terrassegulv.

## Toalettrom: Wc-rom

### Oppsummering

Heltre benkeplate med stein servant og ettgreps servantbatteri med underliggende benkeskap. Speil er montert på vegg over servant. Veggklosett.

Rommet har plast gulvsluk med vannlås. Fall til gulvsluk er i tilnærmet vater. Avløp fra servant er ført ned i gulvsluk.

Det er etablert drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er avtrekksventilasjon i wc-rom. Forholdet er å anse som en bygningsteknisk mangel.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere avtrekksventilasjon i wc-rom.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i dusjsone i bad.

Det er ikke avtrekksventil tilknyttet mekanisk ventilasjonssystem i kjøkken eller wc-rom.

Tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken, stue og i begge soverom med innvendig klaffventil.

Luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avtrekksventil i kjøkken og wc-rom tilknyttet mekanisk ventilasjonssystem.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold for bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
19.2.2025

Rapportdato  
4.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Martine Schøyen Egge og Nils Martin Egge

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning  
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS  
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Grindbakken 48, 0764 Oslo

Kommunenr: 301      Gårdsnr: 33      Bruksnr: 2236      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr: 54      Leilighetsnr: 1001

Byggeår: 1983

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og med god standard. Leiligheten ble omfattende rehabilitert og stedvis ombygget i 2018.

Terrasseblokk i 2 etasjer pluss 2 underetasjer og garasjeanlegg i kjeller, beliggende innerst i blindvei. Adkomst til leiligheten via asfaltert internvei og trappeoppgang fra Grindbakken.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med leiligheten, plass nr. 1001, med separat ladepunkt for el-bil, montert ny i 2021.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,3 m og dybde på ca 5,0 m. Plassen grenser mot betongvegg på en side. Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle eller vegg, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde.

I henhold til dagens bestemmelser ansees ikke biloppstillingsplassens breddemål å være tilfredstillende.

Terrasseblokken er oppført med betong grunnmur og støpt såle. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malt panel.

Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp. Taket ble ikke besikttet på befaringdag.

Tak i borettslaget ble rehabilitert 2010 med bl.a ny tilleggsisolasjon og ny to-lags papp.

Yttervegger mot øst og vest er utvendig utforet og etterisolerte i regi av borettslaget i 2024.

Gavlvegger er rehabilitert/etterisolert i 2015.

Betongrehabilitering av terrasser og garasjer i 2013.

Overliggende opplysninger om årstall og utført arbeid er opplyst av eier.

Terrasseblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.



## 5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	97	95	2	Entre, bad/wc, wc-rom, kjøkken med utgang markterrasse, stue med utgang terrasse, 2 soverom.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>97</b>	<b>95</b>	<b>2</b>		

### Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	101	97	4	0	29
1.U. etasje	2	0	2	0	0
2.U. etasje	3	0	3	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>106</b>	<b>97</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>29</b>

### Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en terrassebod på ca 2,0 m<sup>2</sup>, to boder i forbindelse med markterrasse på henholdsvis ca 1,0 m<sup>2</sup> og 0,8 m<sup>2</sup>, bod i U1 på ca 2,2 m<sup>2</sup> og bod i U2 på ca 2,6 m<sup>2</sup>.

4 felles sykkelrom i bygget.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Vestvendt, dels overbygget terrasse på ca 11,7 m2 med utelys og strømuttak. Terrassen er oppført med betonggulv og integrert avrenningsrenne i gulv. Betong blomsterkasse danner rekkverk i front med høyde på 54 cm og dybde på ca 78 cm i topp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverkshøyden på betong blomsterkasse er målt til ca 54 cm fra gulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.	

### 6.2 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Type	Balkong, Annet
Dels overbygget, østvendt markterrasse på ca 16,7 m2 med strømuttak, veggmontert utelys samt 6 uplights belysning integrert i terrasse gulv. Markterrassen er oppført i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Trevirke av markterrassen er oppført av eier i ca 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke krav til rekkverk rundt markterrassen da høyden er under 50 cm fra terreng.</p> <p>Det var ikke tilgang til underliggende bærende konstruksjoner av markterrassen for besiktigelse av årsak til skjevheter på terrassegulv.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på vesentlige skjevheter i terrassegulv.</p>	

## 6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>3-lags isolerglassvinduer fra 2015 montert i gavivegg, forøvrig fra 2024.</p> <p>Det er montert luftespalter i vindusrammer.</p> <p>3-lags isolerglassvinduer i skyvedør til terrasse i stue og i dør til markterrasse i kjøkken fra 2024.</p> <p>Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB38), fra 2024. Døren har sikkerhetslås og elektronisk lås.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se overliggende punkt for årstall.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det ble registrert noe slark mellom dørbblad og dørramme i dør mot felles trappeoppgang. Forholdet kan medføre en økt grad av transport av lyd og energi. Det anbefales justering av dørbblad i dørramme.</p>	



## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Kjøkken, målt ca 2,6 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom (lite), målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 1,5 m. Ett soverom (stort), målt ca. 1,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Entre, målt ca. 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 1,5 m.</p> <p>TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i kjøkken, stue og ett soverom (lite). TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i ett soverom (stort).</p> <p>Underliggende prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i terrasseblokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-1**

Mørke, folierte fronter med trestruktur fra HTH kjøkken med grå kompositte benkeplate med underlimt rustfritt oppvaskkum samt Quooker ettgrep kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, kombi dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap med isbitmaskin som høyskap, kaffemaskin og venskap.

Stoppekraner og Aquastop er montert på vanninntak i benkeskap. Waterguard med sensorsløpe er montert i benk. Komfyrvakt er montert i tak over platetopp.

Stoppekran, strupeventil og trykk manometer er montert på vanninntak til isbitmaskin i skap over frysenskap, samt Waterguard.

Kjøkkeninnredningen og kjøkkenøy er oppført ny i 2018 og fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter som nedsug i induksjon platetopp, fra 2018.	

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Om dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen er ikke kontrollert da tegninger ikke er tilgjengelige på internett hos planinnsyn hos kommunen. Det er foretatt ombygninger i form av demontering og oppføringer av lettvegger i leiligheten i 2018. Forholdet er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg, felles røropplegg og bærende konstruksjoner ikke blir berørt. Ved rehabilitering av bad, wc-rom og kjøkken fremkommer det at gulvsluk, avløpsrør og vannledninger er montert i rør traseer ned pigget i betonggulv. Det er vanskelig å vurdere ut fra bildedokumentasjon i hvilken grad utslissingen i betonggulv berører bærende betongdekker. Det er opplyst fra utførende totalentreprenør og rørlegger at brannskille ikke er brutt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Ferdigattest - Jerpefaret felt K, blokk 6. Arbeidets art: Nybygg. Datert 15.07.1985.  
Ferdigattest - Grindbakken 42-48. Tiltaksart: Fasadeendring - omtrekking av tak. Datert 19.11.2010.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025.  
Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg direkte tilknyttet alarmsentral.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

## 6.7 Toalettrom: Wc-rom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Ingen

Det er ikke avtrekksventilasjon i wc-rom.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Ja

Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne? Nei

**Oppsummering av toalettrom****TG-2**

Heltre benkeplate med stein servant og ettgreps servantbatteri med underliggende benkeskap. Speil er montert på vegg over servant. Veggklosett.

Rommet har plast gulvsluk med vannlås. Fall til gulvsluk er i tilnærmet vater. Avløp fra servant er ført ned i gulvsluk.

Det er etablert drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er avtrekksventilasjon i wc-rom. Forholdet er å anse som en bygningsteknisk mangel.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere avtrekksventilasjon i wc-rom.

## 6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Plast avløpsrør er benyttet synlig i leiligheten.  
Antatt felles støpejerns avløpsopplegg fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er fra 2018.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

**Oppsummering av avløpsrør****TG-1**

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslagets sitt ansvar.

## 6.9 Vannledninger

Type anlegg

Plast, Rør i rør system



Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør i leiligheten er fra 2018. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Felles varmtvannsbereider i sentral.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.	
Bad, wc-rom og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingssskap i vegg i bad med stoppekraner. Overløpsrør fra lukket fordelingssskap er ført ut av vegg i bad.	
Hovedstoppekraner i lukket fordelingssskap fungerer som tiltenkt.	

## 6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Elektrisk oppvarming i leiligheten.  
Varmekabler i entre, bad og wc-rom, fra 2018.  
LED downlight belysning i bad, wc-rom og dels i kjøkken og stue, fra 2018.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 2 x 35 ampere skrusikringer fra byggeår.  
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten, bortsett fra kurs 1 til platetopp er 25 ampere og ikke 20 ampere som oppført.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2018, bortsett fra hovedsikringene til leiligheten fra byggeår.

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2018, dokument datert 07.06.2018 og i 2025, dokument datert 25.02.2025.

Det ble foretatt en Brannforebyggende Elkontroll Bolig, i henhold til NEK 405-2-2 i 2025, dokument datert 26.02.2025. Det fremkommer av dokumentet at anlegget etter utbedringer av avvikene er i forskriftsmessig stand.

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i dusjsone i bad.  
Det er ikke avtrekksventil tilknyttet mekanisk ventilasjonssystem i kjøkken eller wc-rom.  
Tilluftsentil gjennom yttervegg i kjøkken, stue og i begge soverom med innvendig klaffventil.  
Luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avtrekksventil i kjøkken og wc-rom tilknyttet mekanisk ventilasjonssystem.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold for bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

## 6.12 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert/ombygget i 2018 med bl.a to nye plast gulvsluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende fall til gulvsluk utenfor dusjsone.	
Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.	
Terskelhøyde i døråpninger på baderomsside er ca 1,9 cm og 2,5 cm.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
To plast gulvsluk (hovedsluk) med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert avvik.	

#### Sanitærutstyr

<b>Beskrivelse</b>	
<p>Benkemodul i trevirke med to servanter og to ettgreps servantbatteri montert på heltre benkeplate med underliggende skuffer- og hylleløsning. Stort veggmontert speil med to overliggende lyslister over servantbenk. Veggklosett. Dusjnise med termostat dusjbatteri for innbygging i vegg med to dusjhoder. Heltre arbeidsbenk med underliggende avsatt plass til vaskemaskin med opplegg.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	
<p>Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt. Det er etablert drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene. Avløp fra servanter er ført ned i gulvsluk i badet (brutt avløp).</p>	
<b>TG-1</b>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	
<p>Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i dusjsone i bad.</p>	
<b>TG-1</b>	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	
<p>Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet ved flislagte vegger og kjøkkeninnredning. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.</p>	
<b>TG-1</b>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
<p>Det ble fremvist bildedokumentasjon underveis i prosessen ved rehabiliteringen av badet i 2018.</p>	

## 6.13 Øvrig: Gulv



#### Beskrivelse

Fliser i entre, bad og wc-rom, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

Parkettgulv er montert nytt i 2018.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Parkettgulv fremstår som godt ivaretatt.

### 6.14 Øvrig: Vegger

#### Beskrivelse

Fliser i bad og wc-rom, malte plater/mur i stue, forøvrig malte plater.

Alle vegger er malt i 2018, bortsett fra i bad og wc-rom.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

### 6.15 Øvrig: Tak

#### Beskrivelse

Malte plater i bad og wc-rom, malt plater/mur i stue og ett soverom, forøvrig malt mur.

Alle tak er malt i 2018

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,40 m på høyeste nivå og ca 2,14 m under overliggende takterrasse.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

### 6.16 Øvrig: Innerdører

#### Beskrivelse

Lyse og sorte, profilerte dører fra 2018, bortsett fra sort lakkert dør til ett soverom med inntrukket midtfelt fra 2025, samt skyvedør med glassfelt mellom entre og stue fra 2021.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avik.

## 6.17 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Skyvedørgarderobe i ett soverom med speilfronter fra 2018 og skyvedørgarderobe i ett soverom fra 2020.  
Integrert, plassbygget, malt hylleløsning i stue.  
Elektrisk, fjernstyrt markise foran terrasse, ny markiseduk og motor fra 2019.  
Elektrisk, fjernstyrt, utvendig blendingsgardin foran ett vindu i soverom mot vest fra 2019.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002250044	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Martine Schøyen Egge	Nils Martin Egge
<b>Gateadresse</b>	
Grindbakken 48	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0764
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250044

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totaloppusset WC og Bad i 2018. Alt ble nytt.
Arbeid utført av	Tømremesterne Winje og Blair (totalentreprenør), Instant VVS AS (rørlegger), H-I Elektro AS (elektriker)

Filer

- 1Samsvarserklæring.pdf
- 106.Mini\_sluttkontroll.pdf
- PRODUKTINFO VNR 3300539.PDF
- PRODUKTINFO VNR 3202535.PDF
- PRODUKTINFO VNR 1490109.PDF
- 25410 Varmekabler WC, gang og bad.pdf
- 25410 Kursfortegnelse.pdf
- 25410 EL-DOK.pdf
- provenza re-use concrete malta grey 60x60 886060000.pdf
- Tegninger, bilder, brosjyrer.pdf
- 25410\_varmekabler\_wc\_gang\_og\_bad.pdf
- FDV Duofix Sigma smal modell\_20120816\_133055.pdf
- DDV-instruks (1).pdf
- Drift og vedlikehold av levert utstyr og materiell.pdf
- FDV Duofix Sigma smal modell\_20120816\_133055.pdf
- FDV\_Wavin\_Wafix\_20131126\_125018.pdf
- Drift og vedlikehold av levert utstyr og materiell.pdf
- 602 Sanipex rør-i-rør-system.pdf
- AVSTENGNINGSGUIDE.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Totaloppusset bad med ny membran, tettesjikt og sluk i 2018
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble byttet rør i forbindelse med totalrenovasjon i 2018
Arbeid utført av	Tømremesterne Winje og Blair (totalentreprenør), Instant VVS AS (rørlegger)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1002250044

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovasjon av leiligheten i 2018. Elektrisk anlegg ble i stor grad skiftet ut. Henviser til dokumentasjon for detaljert forklaring
Arbeid utført av	H-I Elektro

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#) [106.Mini\\_sluttkontroll.pdf](#) [PRODUKTINFO VNR 3300539.PDF](#)  
[PRODUKTINFO VNR 3202535.PDF](#) [PRODUKTINFO VNR 1490109.PDF](#) [25410 Varmekabler WC, gang og bad.pdf](#)  
[25410 Kursfortegnelse.pdf](#) [25410\\_EL-DOK.pdf](#) [25410\\_kursfortegnelse.pdf](#) [25410\\_el\\_dok.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Hele anlegget ble kontrollert under totalrenovasjon i 2018
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Leiligheten disponerer en parkeringsplass med ladeboks fra Zaptec
-------------	---

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygget platting i hagen selv i august 2019.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250044



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Schøyen Egge	463a74d223cfc7a1dc27f2bb 68507502633191e5	17.02.2025 19:49:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

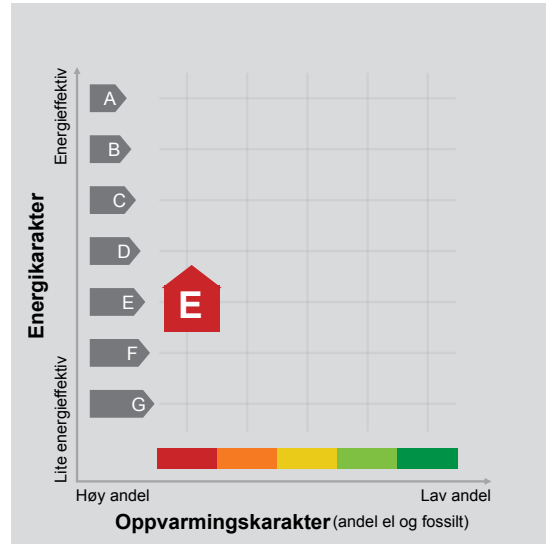
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Martin Egge	ac8b3f6fb38d216cca9a977 0dbe50dd7db22c5e3	17.02.2025 19:48:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250044

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Grindbakken 48
Postnummer	0764
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2236
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80916760
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77537
Dato	10.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

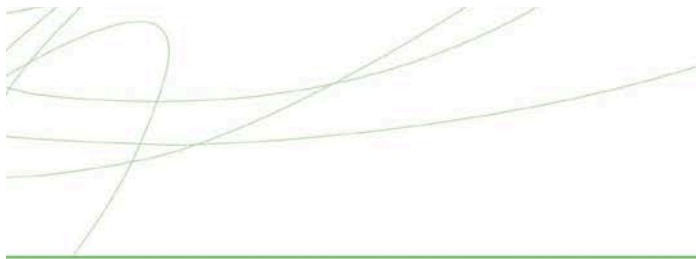
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1983

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 97

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon







---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grindbakken 48	80916760	H0101	0	0	54

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

### Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering oppløst	
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	59 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	97 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	97 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	232 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,29 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	63,4 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,43
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,12
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,58
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.5.2015

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

#### Beregningsprogram

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

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Philip Leer-Salvesen

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 359 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	189,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 452 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	189,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 359 kWh/år

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

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

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 359 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 359 kWh/år

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



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2019	Diverse rehabilitering	Installert infrastruktur til el-bil.
2016 - 2016	Diverse rehabilitering	Installering av varmekablestyring Slutføring av endevegger Ombygging og modernisering av søpleskur Maling av fasade/søpleskur på dugnad
2015 - 2015	Diverse rehabilitering	Rehabilitering endevegger Garantiarbeid på betongrehabilitering Rehabilitering/ombygging av søppelskur Maling av fasade
2014 - 2014	Diverse rehabilitering	Installert brannvarslingssystem i borettslagets fellesarealer Fullført betongrehabilitering Opprydding av utearealer Malt alle fasader Nye utvendige trapper i hele borettslaget Utvendige varmekabler i gangvei til kjellerinngang Rehabilitering trappene ned i garasjeanlegg mellom blokkene Rehabilitering av dekke i deler av garasjeanlegg
2013 - 2013	Balkongrehabilitering	Rehabilitering betong på balkong og terrasser, samt garasjer. Opprydding av utearealer.
2012 - 2012	Diverse rehabilitering	Montert ny garasjeport med trådløs sender tiln alle leiligheter Etablert ny lekeplass Opprydding av utearealer Generelt vedlikehold innvendig og utvendig Utbedring av snuplass v/ blokk 7
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Rehabilitering utelysanlegg Vedlikehold av samtlige inngangspartier og inngangsdører Vedlikehold av uteområder, trebeskjæring Utplassering av brannslukkeutstyr i kjeller og garasje
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	Samtlige tak i borettslaget er byttet, har fått tilleggsisolasjon og ny 2-lags papp. Rehabilitering viftehus på samtlige tak. Utvendige murvegger er malt. Utvendige rekkverk og grillplass er malt. Garasjeport er vedlikeholdt. 2 stk balkongkasser er skiftet.

		Hovedstoppekran i blokk 5 er byttet. Vedlikehold av uteområder. Skiftet kledning og etterisolert endegavlvegg i øverste etg i nr 28 og nr 46.
2009 - 2009	Diverse rehabilitering	Nymontering av røykvarslere og håndslukkeapparat i samtlige boenheter. Rehabilitering av fasade mot gangsti. Kontroll og vedlikehold av borettslagets elektriske anlegg. Skiftet sikringssskap i berederrom. Ryddet uteområder mot Grindbakken. Bekledning og maling av berederrom og vaktmesterrom. Vedlikehold av søppelskur. Vedlikehold av vinduer og dør i frisørsalongen. Kontrollert og skiftet defekte stoppekraner i leilighetene. Montert takstiger i oppganger. Opprydning i fellesområder. Maling og vedlikehold av gjerder og trappeganger til garasjer. Ettermontering av el.uttak på gavlvegger og i kjellerganger. Beiset panel i garasjene (mot Grindbakken). Beiset gjerdene langs gangveien. Rengjort og rehabilitert vifter i ventilasjon.
2008 - 2008	Div. rehabilitering	Rehabilitering garasjeanlegg i blokk 4. Diverse trefelling rundt blokkene, samt i skogen over grillplass. Skiftet alle vannfiltrene. Malt østlig gavlvegg i blokk 6. Vedlikeholdt kjellerdørene. Pusset opp vaktmesterrom. Rassikret fjell i sving. Montert lys i søppelskurene. Gjennomført radonmåling.
1985 - 2007	Rehabilitering	1985 Montert elektrisk drevet port til garasjeanlegget. Montert motorvarmere til garasjeanlegget. Montert 140 ekstra kjellerboder i kjeller, utespring og sandkasser.  1986

		<p>Yttervegger beiset.</p> <p>1987 Sykkelstativ, bankestativ og svingbom montert.</p> <p>1988 Ny, større pumpe montert til varmtvannsanlegget.</p> <p>1989 Montret utelys og diverse gelendre, samt trapp til blokk 7.</p> <p>1992 Røkvarsler og pulverapparater montert i hver leilighet. Nye pumper til taklukene.</p> <p>1993 Rehabilitering/belegging av garasjedekket. Rehabilitering av garasjetrapp.</p> <p>1994 Montert porttelefoner.</p> <p>1995 Tjenesteleilighet omgjort til andelsleilighet og solgt. Betongrehabilitering på nordsiden.</p> <p>1996 Betongrehabilitering på sørsiden.</p> <p>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.</p> <p>1998/99 Beising treverk terrasser og verandaer. Utskifting hovedstoppekrander for oppgangene og i alle leiligheter. Nytt lysoppleggi trappeoppgangene og inngangsdører. Kontroll rehabiliteringsarbeider og</p>
--	--	--

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

# HUSORDENSREGLER FOR JERPESKOGEN BORETTLAG

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

## Generelt

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

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

Brudd på husordensreglene kan innebære at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen,<sup>2</sup> eller at andelseieren må fravike boligen.<sup>3</sup>

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.<sup>4</sup> Det er imidlertid borettslaget selv, og derigjennom andelseierne i borettslaget, ikke OBOS, som er ansvarlig for å vedlikeholde eiendommen.<sup>5</sup> Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene.<sup>6</sup> 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,<sup>7</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Vedtekter av 30.04.2013, sist endret 28.05.2021.

<sup>2</sup> Borettslagsloven § 5-22 og vedtektene punkt 7-2.

<sup>3</sup> Borettslagsloven § 5-23 og vedtektene punkt 7-3.

<sup>4</sup> Vedtektene punkt 1-3 annet ledd.

<sup>5</sup> Borettslagsloven § 5-17 og vedtektene punkt 5-2.

<sup>6</sup> Borettslagsloven § 5-19.

<sup>7</sup> 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»,<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup>

## 4. Ro

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

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

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

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

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

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

---

<sup>8</sup> Uansett i hvilken form begrepet benyttes.

<sup>9</sup> 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.<sup>10</sup> 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 luften 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.

---

<sup>10</sup> 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, motorsykkkel, 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 karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- (3) Kommer det inn skriftlige berettigede klager til styret over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller at et dyrehold på annen måte er til ulempe, for eksempel gir

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

## 11. Vedlikehold, oppussing, rehabilitering o.l.

### 11.1 Alminnelige regler

- (1) Andelseieren har ansvar for å holde boligen og andre rom og annet areal som hører til boligen i forsvarlig stand.<sup>11</sup>
- (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](mailto:post@jerpeskogen.no) med informasjon om hvor omfattende rehabiliteringen er. Kontaktinformasjon skal oppgis slik at styret kan komme i kontakt med ansvarlig prosjektleder, håndverker og andelseier ved behov.
- (2) Rehabilitering medfører ofte mye støv og ekstra skitt i fellesarealene. Andelseieren som gjennomfører rehabiliteringen plikter å sørge for løpende renhold av fellesarealene, slik at fellesarealene til enhver tid fremstår i sedvanlig ryddig og rengjort stand. Skader eller ødeleggelser på borettslagets eller andre andelseieres eiendom må erstattes av den som forvolder skaden.

---

<sup>11</sup> Borettslagsloven § 5-12 og vedtektene punkt 5-1.



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

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

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

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

(7) Dersom andelseier pigger i gulvet, er det viktig å være forsiktig da etasjeskillet kun er på 17 cm, og er å regne som en branncelle. Dersom det ved pigging skulle gå hull (ned til nabo) er bransellen brutt. Andelseieren plikter da å kontakte styret som vil bestille Firesafe for å tilbake stille bransellen 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<sup>12</sup> 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.<sup>13</sup> Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

---

<sup>12</sup> Borettslagsloven § 5-12 og vedtektene punkt 5-1 første ledd

<sup>13</sup> Vedtektene punkt 9-3.

# Vedtekter for Jerpeskogen borettslag

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Borettslagets navn, organisasjonsnummer og eiendommer

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

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

### 1-2 Formål

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

### 1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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

### 1-4 Ansvarsbegrensning

Andelseierne i borettslaget hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### 1-5 Diskriminering

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**



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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

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

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

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

(3) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppretting av private radio- og TV-antennener, parabolantennener, utelamper, markiser, utvendige persiennener, 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 blokkens ventilasjonsanlegg, da dette skaper ubalanse i ventilasjonssystemet.

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 følger av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf. borettslagsloven § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk. Ved bruk av strøm i tilknytning til den enkelte 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 én måneds skriftlig varsel.

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



### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

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

### **9-4 Møteform**

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

### **9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

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

### **9-6 Møterett**

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

### **9-7 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-8 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-10 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Forretningsfører**

(1) Borettslaget skal ha en forretningsfører.

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

### **11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **11-1 Inhabilitet**

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

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

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

### **11-2 Taushetsplikt**

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

### **11-3 Mindretallsvern**

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

## **12. Revisjon**

(1) Borettslaget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

(2) Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

## **13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **13-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **13-2 Forholdet til borettslovene**

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



# Nabolagsprofil

Grindbakken 48 - Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 121 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Grindbakken Linje 42, 42N, 45	6 min	0.5 km
Voksenlia Linje 1	7 min	0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min	8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min	15 km
Oslo Gardermoen	50 min	

## Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 547 elever, 26 klasser	8 min	0.4 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 373 elever, 20 klasser	28 min	1.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 517 elever, 25 klasser	10 min	4.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	11 min	4.8 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	14 min	7.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min	4.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	15 min	7.4 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



## Opplevd trygghet

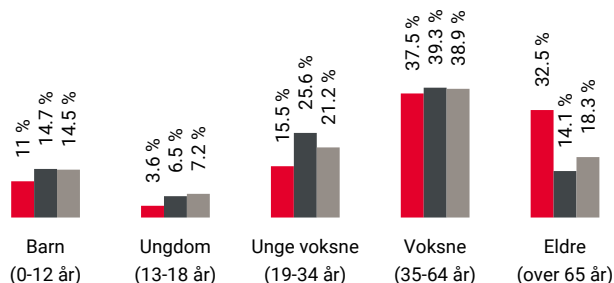
Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min	0.4 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	19 min	1.5 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	25 min	1.7 km

## Dagligvare

Kiwi Bogstad PostNord, søndagsåpent	24 min	1.5 km
Rema 1000 Arnebråtveien	30 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 2025

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



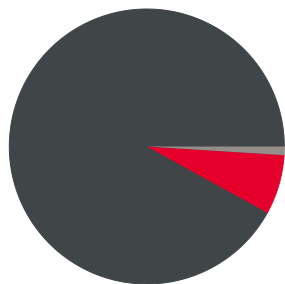
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

Grindbakken skole	9 min
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.5 km
Hospitsveien balløkke	19 min
Ballspill	1.4 km
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	26 min
EVO Røa	7 min

## Boligmasse



- 7% rekkehus
- 92% blokk
- 1% annet

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

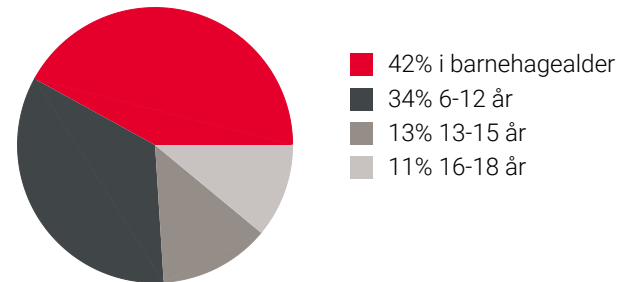
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Røa Senter	8 min
Vitusapotek Røa	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 51%

- Grindbakken/Ilabakken
- Oslo og omegn
- Norge

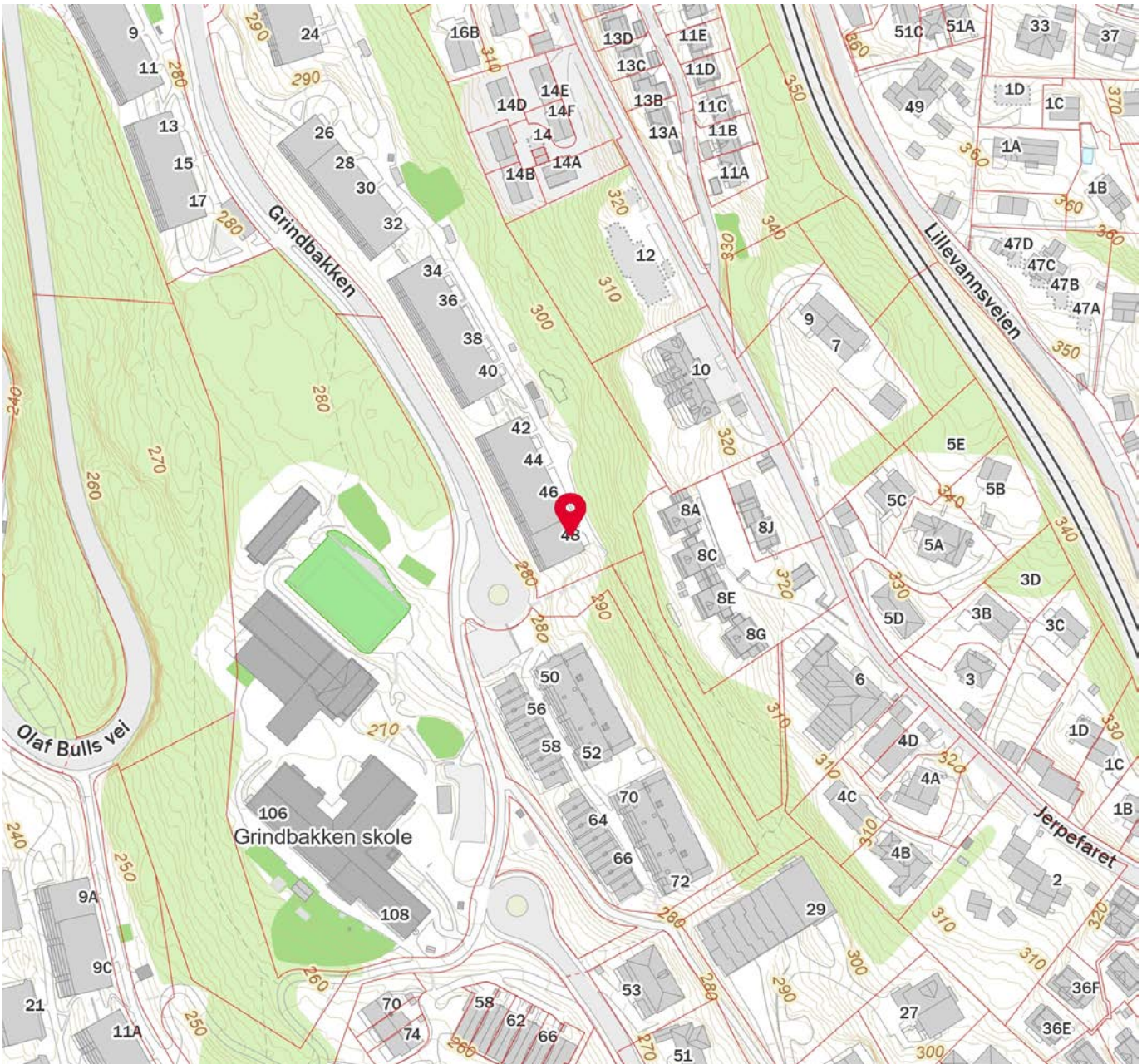
## Sivilstand


		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



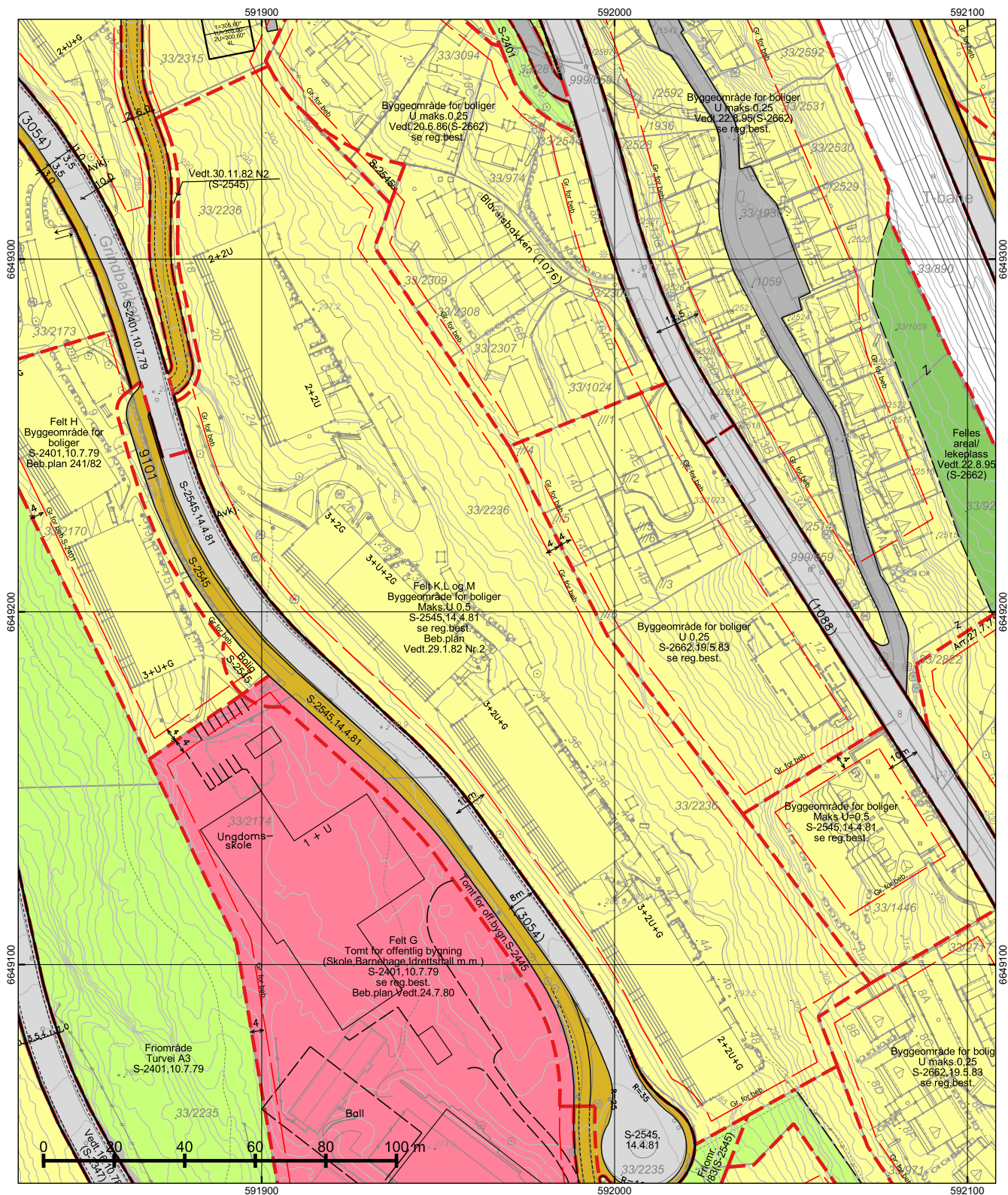
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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





\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 07.02.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138254/ 86505234

Adresse: GRINDBAKKEN 48

Gnr/Bnr: 33/2236

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV









Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

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

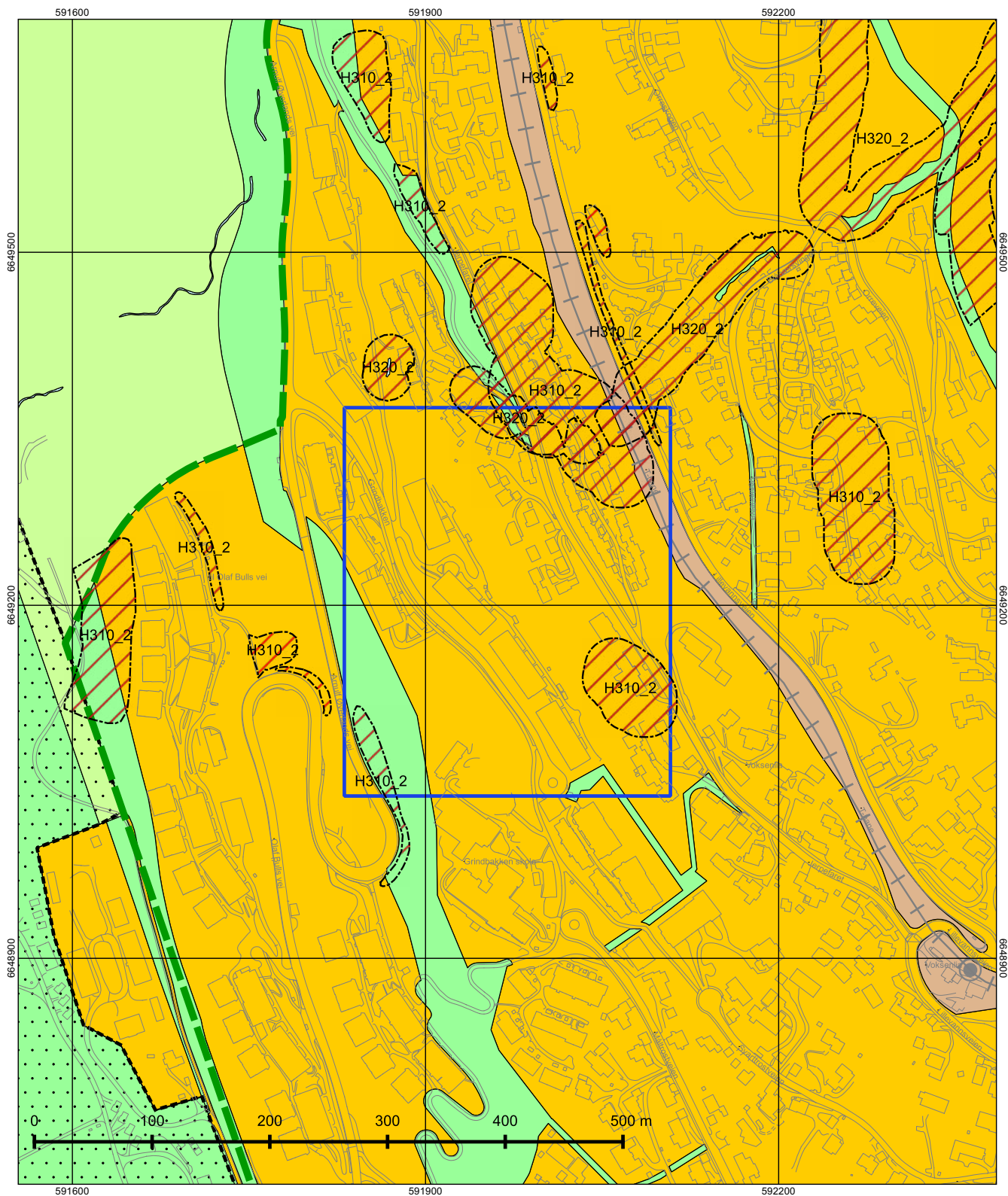
 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Inn-/utkjøring





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.02.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 138254/86505234  
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Grindbakken 48  
0764 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kamilla JægerTelefon: 976 64 473  
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre