

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Duy Lam Nguyen

Mobil 908 19 698

E-post simon.nguyen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 145 118,-
Omkostn.: Kr 107 360,-
Total ink omk.: Kr 4 352 478,-
Felleskostn.: Kr 5 478,-
Årlig festeavgift: Kr 459 145,-
Selger: Mohammed Gyaan

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 84/94 kvm
Tomtstr.: 35394.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 54
Snr. 148
Oppdragsnr.: 1006240154

Gjennomgående 4-roms med barnevennlig beliggenhet! | 2 solrike terrasser | Garasje plass

Innholdsrik og gjennomgående 4-roms leilighet med god planløsning i byggets 4. etasje. Leiligheten har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, samt fritt utsyn fra begge sider.

Meget flott beliggenhet med marka rett utenfor døren, noe som gir gode trenings- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det er ca. 10 minutters gange til Stovner senter med butikker og servicetilbud, samt til T-banen/buss.

- 2 solrike terrasser på totalt 22 kvm
- Praktisk separat kjøkken/spisestue
- A-konto varmtvann inkl.
- Kort vei til skoler og barnehage
- 2 bad
- Garasje bak låst port.
- Nye downlights
- Oppgradert det elektriske
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Byttet deler av gulv
- Malt vegger og tak
- Oppført ekstra soverom (ikke søkt godkjenning)

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	34
Egenerklæring	71
Forbrukerinformasjon	166
Budskjema	167



Ditt nye hjem?



Flott og innbydende hjem på Stovner

Stor og flott stue med flere gode innredningsmuligheter.

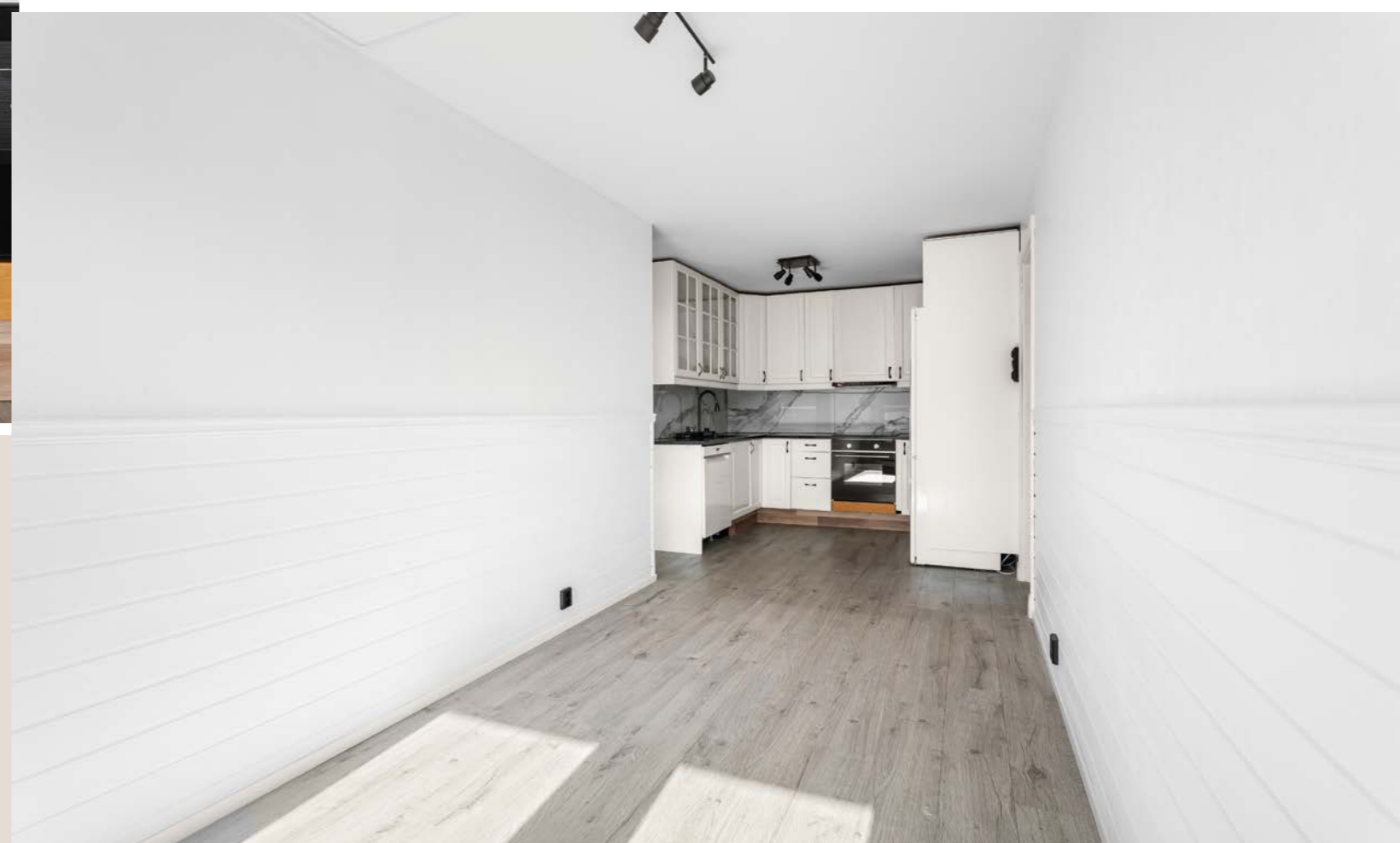




Fra stuen har du utgang til en herlig balkong på ca. 13,7 kvm som virkelig må oppleves.



Lyst og delikat kjøkken med fine arbeidsflater og godt med skap- og benkeplass.





Fra spisestuen har du i tillegg utgang til én av boligens to balkonger.

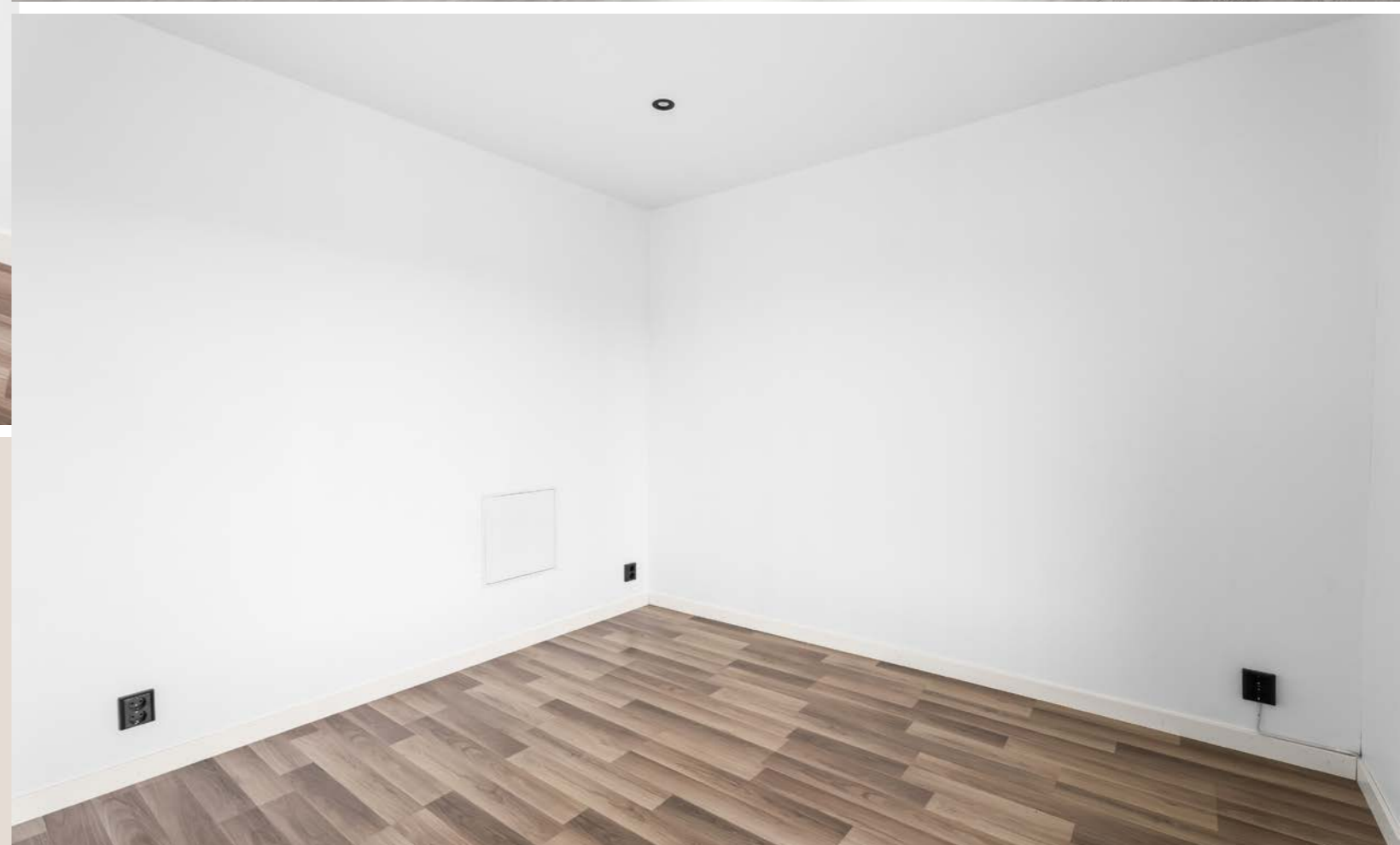


Bad 1 - Lyst og romslig baderom fra 2008 med flislagt gulv og underliggende gulvvarme.



Bad 2 - Delikat baderom fra 2008 med flislagt gulv med underliggende gulvvarme.





Hovedsoverom i tilknytning stue.



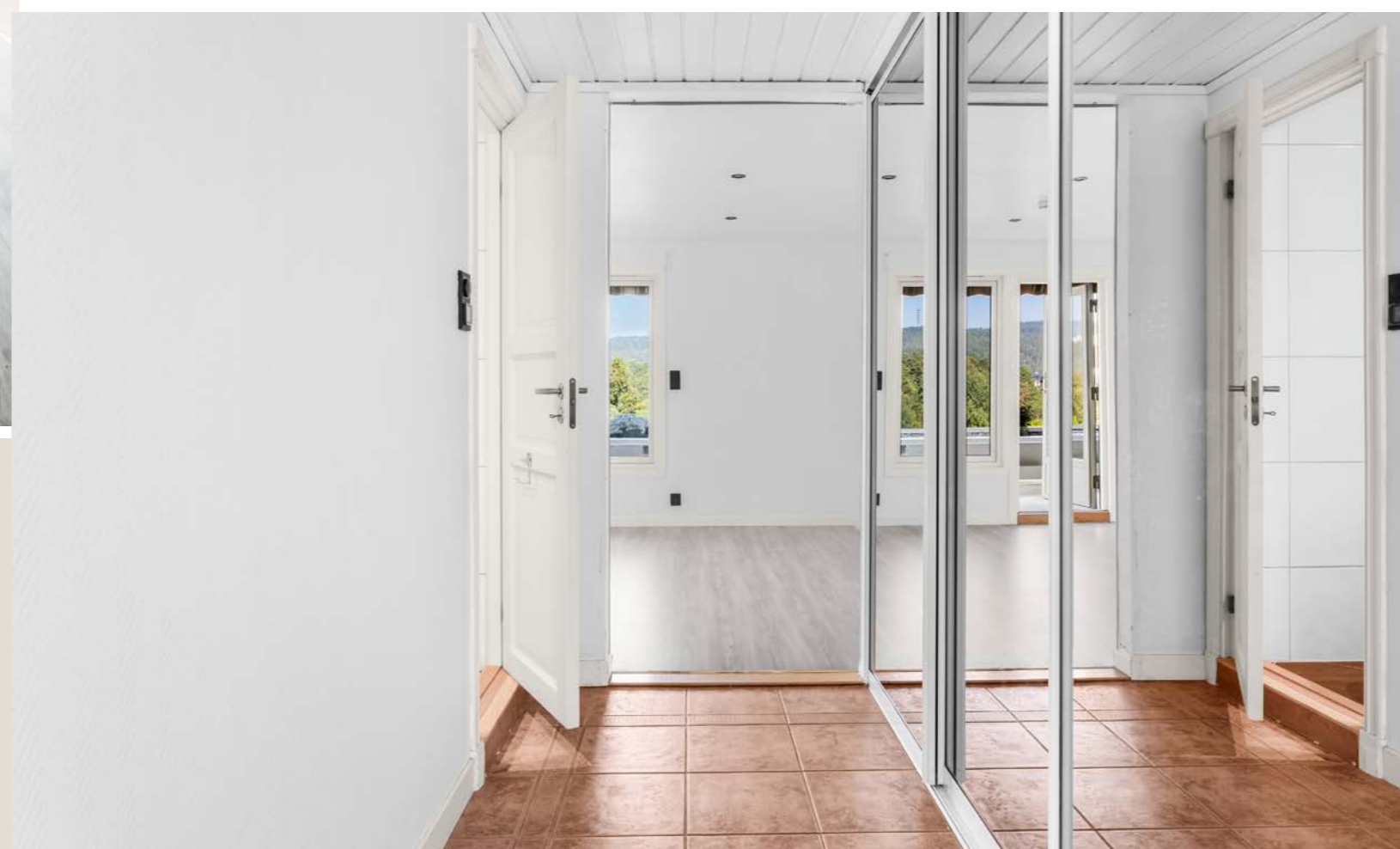
Boligens andre soverom er av god størrelse med plass til stor dobbeltseng og annen ønsket innredning.





Soverom 3 er også av fin størrelse med plass til både seng, pult eller kommode.

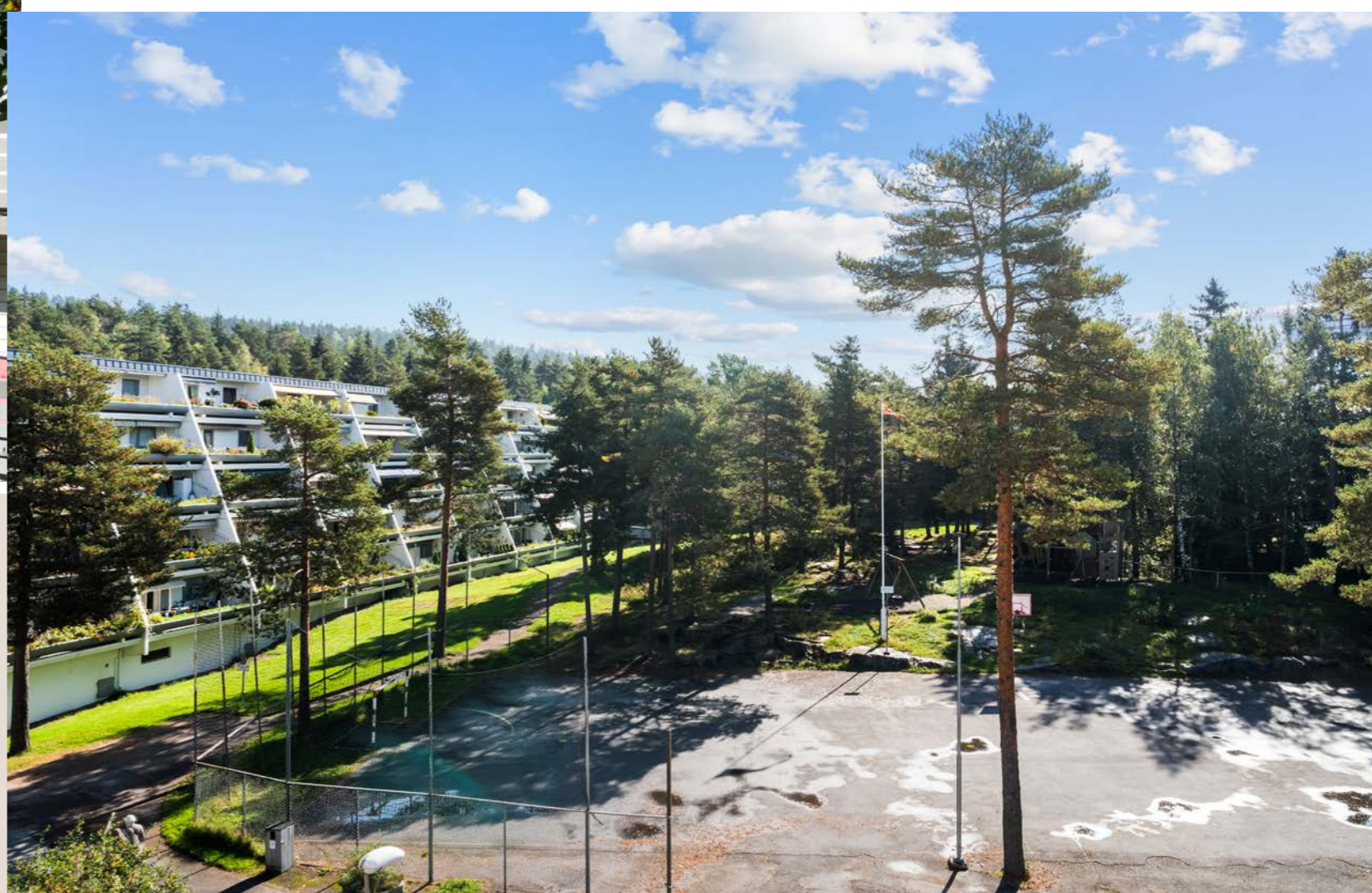




Velkommen inn! Entréen er lys og romslig, og gir et godt førsteinntrykk av boligen.



Når dere velger et hjem, velger dere også et nabolag og nærområde - rammen rundt selve boligen.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

89A - 149 m²

89A - 270 m²

89A totalt 349 m²

TBA 22 m²

Boksmal innredning

4 etasje

89A - 149 m² 3 sove, kjøkken/spisestue, soverom,

soverom 2, soverom 1, bad, bad 2, stue

89A - 270 m² 3 sove på kjøkkenplan

TBA innredning

4 etasje

22 m² Balkong på 22 m² og 13 m²

Felleseier og etasje/et leilighet

Med boligen følger det en utvendig bad på 10 m²

sammen på

Med boligen følger det også garasjeplan i felles

areal

Takoverens konstruksjon/veggoppbygging

Bud og eier utgjør til sammen 10 m² 89A -

Balkongen er totalt 10,2 m² og 13,7 m² og er

areal totalt 23,9 m² TBA.

Det foreligger godkjente og byggesatte tegninger,

men de stemmer ikke med dagens bud. Leiligheten er

brukt og er med et ekstra soverom, ved stue.

Tilrettelegging

Ferdig

Tilrettelegging

3394 m²

Tilrettelegging

Tilrettelegging er ferdig og er

opparbeidet med prosjekter, diverse tegninger og

arbeidsplaner. Alle prosjekter og tegninger er

Byggesaker

K 451/145

Ferdig

Det er ekkert ferdig og er ferdig, og er

opparbeidet

Byggesaker

Kapitel 1 ferdig og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

opparbeidet

Ferdig og er

03.01.1974

Byggesaker

Ferdig og er ferdig og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

Kjølekapasitet

- God kjølekapasitet med buser fra Stovner og

Spildevann

- Kjølekapasitet fra Stovner og Stovner

- Kjølekapasitet fra Stovner og Stovner

Stovner

- Flere buser med vann og varme

- Flere buser med vann og varme

Service

- Service og vedlikehold på Stovner

- Service og vedlikehold på Stovner

- Service og vedlikehold på Stovner

- Service og vedlikehold på Stovner

Spildevann

- Flere buser med vann og varme

- Flere buser med vann og varme

Stovner

Tilrettelegging

- Ferdig og er ferdig og er

opparbeidet og er ferdig og er

opparbeidet

- God kjølekapasitet med buser fra Stovner og

Spildevann

- Kjølekapasitet fra Stovner og Stovner

Tilrettelegging

- God kjølekapasitet med buser fra Stovner og

Spildevann

Adresser

Se vedlegg for adresser. Det vil bli satt opp

veivisning og informasjon for kjølekapasitet

se www.100.no

Boligen

Det er primært kjølesaker og kjølekapasitet

opparbeidet

Boligen/leiligheten

Vestli side 1 (7 m²)

Stovner side 1 (7 m²)

Haugstua side 1 (10 m²)

Rommel side 1 (10 m²)

Tokend side 1 (10 m²)

Stovner side 1 (10 m²)

Stovner side 1

Stovner side 1

Stovner side 1

Stovner side 1

- Kjølekapasitet, vann og varme

Vestli/Spildevann

- Ferdig

Offisiell dokumentasjon

Oslo kommune side 1 (4 m²)

Lage 14 (15 og 17)

Stovner side 1

Lage 1 og 5

Haugstua side 1

Lage 1

Oslo kommune

Byggesaker

Oslo kommune

Tilrettelegging

underslag, spel med lys og veggmaleri m.

Ventilspjansystemet på last ferisid er med rotulig anlegg for ventil, det mangle spalte under dekket for tilfitt

Vindse

Vindse iuligst ferisid med 2 bag glass i besonne

Dire

Erosjon i innretet utforming med 3-20 150

kløstfering

Bakgrunn besonne med 2 bag glass

Innevindse iuligst ferisid med glass, purrekte utvidelse med utvidelse

Innevindse vefidse

Gulv innret og fise

Hegge mule fise og plater, pæse og stie

Hviting Mule fise og plater om besonne og delke plater og pæse. Fise ballede i balleplater og senket med utvidelse

Takplater i balleplater og mull opp med 230m

Bakgr

Adkomst til bakgr for stie, med pulvere på ca 14m. Gulv er beleg med 7cm spon på støpt betongdekke, selvekk ferisid trevike og stå. Det er belegg for innfrysning i besonne som selvekk

Adkomst til bakgr for ballede, med pulvere på ca 14m. Gulv er beleg med 7cm spon på støpt betongdekke, selvekk trevike med horisontale bord. Hegge på selvekk er mull 0 10m

Arnt

-Dopplegg iuligst ferisid med ventilløsing

med fise og senketlag med utvidelse og

konstruksjonene er plassert på ballede og gong

-Mullspun iuligst ferisid med plater

-Ventilspun iuligst ferisid med rotulig anlegg for ventiler i vindse iuligst

-Det er opplegg for vaskemaskin i gong

-Kontrollbenedere i plassert i besonne og er like betent og Takstrøm

-Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Skingslag med utvidelse iuligst plassert i ballede gong

-Løsligete er støyt med pulvere og opplyset

Eendommen er gjennomgått av en byggingenlyd og det er utarbeidet en listebudsjett. Denne er vedlagt salgsoppsett. Møteforfølger informasjon om forhold som kan tillit T22

Forhold som kan tillit T22

Bakgrunns besonne og om under bakgrun

Arnt. Det er obserert sprekke i murene i

ferisiddekket på begge bakgrun

Tilbak. Oppgrøbing og delke fra på besonne, det antas at dette er konstruert for 20L

Innevindse vefidse

Arnt. Det er obserert enkelte gigger mellom fottrede og gulv, samt mangende ballede med et sponem. Det er innretning er lagt med for tette endeslytter langs gulvbord. Dette kan medføre at det oppstår gigger i gigger over tid. Tilbak. Oppgrøbing og kontrollarbeides

Bal-vegger og hviting

Arnt. Det er gitt T22 på veggfiser gjennom brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens befest.

Normal tid for utskifting av leasende fise er 10-

20 år

Tilbak. Konstruksjon iuligst med dagers hviting

10. Fra alle på konstruksjonene for oppgrøbing forventes innen innlagt tid. Det anbefales bruk av dusjaktivet, for å hindre kalkutveksling i alle konstruksjonene

Bal- gulv

Arnt. Det er påvist avvik i ballede med tilfitt i forhold til krav i forskrift på byggestandard. Det er gitt T22 på gulvdekk gjennom brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens befest. Normal tid for utskifting av leasende fise er 10- 20 år

Tilbak. 10. Fra alle på konstruksjonene for oppgrøbing forventes innen innlagt tid. Det anbefales bruk av dusjaktivet, for å hindre kalkutveksling i alle konstruksjonene

Bal- skil, membran og betesjikt

Arnt. Mer enn halvparten av forvekk brukstid er passert på membranløsningen. 70. ettes at fra alle på veggmurene, da mer enn halvparten av konstruksjonens befest er oppbult. Forvekk befest på innventilene, er ca 75 år. Tilbak. Det anbefales hviting med bruk av dusjaktivet på bade. Dette for å hindre vannmeng i konstruksjonene, og at skader skal kunne oppstå. Oppgrøbing og våtmemet for på besonne innen innlagt tid, tatt betraktning av alle på konstruksjonene

Bal- sanitærstøy og innretning

Arnt. Det er like påvist tilfellestilfelle hviting for å opplygge ballede fra innbygget sistene. Tilbak. For å opplyse dagers kan vi foreslå med det, etablerte ballede hviting fra sistene. Det foreslages dokumentasjon på hviting for innbygget

sistene. Ref. T233

Bal-1- vegger og hviting

Arnt. Det er gitt T22 på veggfiser gjennom brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens befest. Normal tid for utskifting av leasende fise er 10- 20 år

Tilbak. Konstruksjon iuligst med dagers hviting. Det er mull på vegge med 7cm spon iuligst, ingen utvidelse vefidse er opplyset. 10. Fra alle på konstruksjonene for oppgrøbing forventes innen innlagt tid. Det anbefales bruk av dusjaktivet, for å hindre kalkutveksling i alle konstruksjonene

Bal-1- gulv

Arnt. Det er påvist avvik i ballede med tilfitt i forhold til krav i forskrift på byggestandard. Det er gitt T22 på gulvdekk gjennom brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens befest. Normal tid for utskifting av leasende fise er 10- 20 år. Tilbak. Våtmemet iuligst med dette avviket

Bal-1- skil, membran og betesjikt

Arnt. 70. ettes at fra alle på veggmurene, da mer enn halvparten av konstruksjonens befest er oppbult. Forvekk befest på innventilene, er ca 75 år

Tilbak. Det anbefales hviting med bruk av dusjaktivet på bade. Dette for å hindre vannmeng i konstruksjonene, og at skader skal kunne oppstå.

Oppgrøbing og våtmemet for på besonne innen innlagt tid, tatt betraktning av alle på konstruksjonene

Bal-1- Sanitærstøy og innretning

Arnt. Det er like påvist tilfellestilfelle hviting for

	
Erkjært	
Bed	
Økonomi	
Tilgjeng. elektron. og fysiske	
K 4 100 000	
Innkommeoplytting	
Kommuneoplytting og tilskudd i felleskostnader	
Formuesverdipålegg	
K 198 125	
Formuesverdipålegg	
2022	
Formuesverdipålegg	
K 174 014	
Formuesverdipålegg	
2021	
Andre opplyttinger	
Overfor kommuner og andre offentlige myndigheter, pålegg i kostnader til for eksempel strøm, inntektsføring, inntektsskatt og kommunerett til trykksaker og offentlige oppsett og utarbeidelse av skjemaer og uttrykk (se også opplyttinger om tilskudd)	
Tilbudsbekreftelse	
Alle bestillingsoppgaver sendes med spørreskjema. Enkelte kommuner og offentlige myndigheter kan ha egne skjemaer for innføring av tilbud. Disse skjemaene kan lastes ned fra kommunens nettsider. Hvis du har spørsmål om skjemaene, kan du kontakte kommunen eller kommunens nettsider.	

ved innføring av innførselsavgifter.

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Børnheten

Reduksjon av antall styremedlemmer

periode

Veikunnen forsøkt å redusere antall

styremedlemmer fra 4 som i år låg til 3

styremedlemmer + styreleder for neste periode

Forslag endring vedtatt

Lånebeløp/leaseligning

Lånesumme: 940700571, kredittinstitutt

Type: Lik, 4, 4 termener per år

Resttidsstyr: 02.09.2024-11.09.2024

Antall termener til innfrielse: 0

Såddato per 02.09.2024: 42149103

Årlig beløpsgrad: 132.638

Første termin første avdrag: 30.11.2020

Sjette termin: 30.06.2029

Lånesumme: 940700493, kredittinstitutt

Type: Lik, 4, 4 termener per år

Resttidsstyr: 02.09.2024-11.09.2024

Antall termener til innfrielse: 31

Såddato per 02.09.2024: 4377753

Årlig beløpsgrad: 121.479

Første termin første avdrag: 30.06.2022

Sjette termin: 31.03.2047

Føljegjett

Sannsynlig foringer fulgjes eller midlertidigsett

Revisjonsplikten

Kapitaliseringsbeløp/leaseligning: 10 år

tilført boligsjønnsbeløp ved beslaglegging

bedriftsavgiftsoppgjøret. Det skal erstattes til ei

erens gjeld på 31.12. hvert år og i tillegg en halv

del av halvparten av det på beløpsdelen av det

sannsynlig

Styret vil i år ved å dele ut for tilfelle i tillegg

prøvetid, da dette for eksempel på bolig

egne tilsmålinger som er i tillegg og ikke

muligheter i denne situasjonen styret vil det

er viktig å ikke dele ut de beløpsdelene med

en månedlig, Vi har i 2022 betrukket i så

høyt for å unngå i tillegg avdrag

beløpsdelene som er avdragstilgjenge

med kr. 500000. På så måte vil midlertidig

tilførsel også for å ha rom for utvise de

gjeld som sannsynligvis kan bli betalt i tillegg

eksisterende lån

Styrets opplysninger

Det finnes ikke styrets opplysninger ved

utvalgte

Veikunnen forsøkt

Veikunnen forsøkt å redusere antall

styremedlemmer fra 4 som i år låg til 3

styremedlemmer + styreleder for neste

periode

Forslag endring vedtatt

Reduksjon av antall styremedlemmer

periode

Veikunnen forsøkt

Veikunnen forsøkt å redusere antall

styremedlemmer fra 4 som i år låg til 3

styremedlemmer + styreleder for neste

periode

Forslag endring vedtatt

Reduksjon av antall styremedlemmer

periode

Veikunnen forsøkt

Veikunnen forsøkt å redusere antall

styremedlemmer fra 4 som i år låg til 3

styremedlemmer + styreleder for neste

periode

Forslag endring vedtatt

Reduksjon av antall styremedlemmer

periode

Veikunnen forsøkt

Veikunnen forsøkt å redusere antall

styremedlemmer fra 4 som i år låg til 3

styremedlemmer + styreleder for neste

periode

Forslag endring vedtatt

Reduksjon av antall styremedlemmer

periode

Veikunnen forsøkt

Veikunnen forsøkt å redusere antall

styremedlemmer fra 4 som i år låg til 3

styremedlemmer + styreleder for neste

periode

Forslag endring vedtatt

Reduksjon av antall styremedlemmer

periode

Veikunnen forsøkt

Veikunnen forsøkt å redusere antall

styremedlemmer fra 4 som i år låg til 3

styremedlemmer + styreleder for neste

periode

Forslag endring vedtatt

Reduksjon av antall styremedlemmer

periode

Veikunnen forsøkt

Veikunnen forsøkt å redusere antall

styremedlemmer

fra 4 som i år låg til 3

styremedlemmer + styreleder for neste

periode

Forslag endring vedtatt

Reduksjon av antall styremedlemmer

periode

Veikunnen forsøkt

Veikunnen forsøkt å redusere antall

styremedlemmer fra 4 som i år låg til 3

styremedlemmer + styreleder for neste

periode

Reduksjon av antall styremedlemmer

periode

Veikunnen forsøkt

Veikunnen forsøkt å redusere antall

styremedlemmer fra 4 som i år låg til 3

styremedlemmer + styreleder for neste

periode

Forslag endring vedtatt

Reduksjon av antall styremedlemmer

periode

Veikunnen forsøkt

Veikunnen forsøkt å redusere antall

styremedlemmer fra 4 som i år låg til 3

styremedlemmer + styreleder for neste

periode

Forslag endring vedtatt

Reduksjon av antall styremedlemmer

periode

Veikunnen forsøkt

Veikunnen forsøkt å redusere antall

Gjelder denne regjningsåren med fire
—
Diverse pålegg
Følgjesteren forblir
30.07.1986 - Dokumentnr. 4056 - Salgspensjon
Oppsettet selgjerer
Str. 148
Fornid. Bilag
Saksnotat. C557471
EDOCUMENTER OPPSETT 148156GJONGER

Følgjesterenforblir
Det er utsett forligning på eendommen sidet
13.02.74

Følgjesterenforblir sidet
13.02.1974

Når vann og olje
Eendommen er tilnyttet offentlig vann og oljepost.

Regjering og grøntlære
Eendommen ligger i et område egnet til boligformål. Regjeringssjefen 5/170 datet 11.12.1972

Når en reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees i sin helhet

Lagplan
De andre saksene i saken består i selgjerens forslag til saksene som følger av saksnotatet. Partene skal like vel utveksle et bilag som for hver tilkøper skal være 1/25 i forhold til planens størrelse. Kommentarer til lagplanen i eendommen for forblir på eendommens kart, og kommentar og lagplaner.

Aggjøring til utleie
Utleie av selgjer skal nåles skilting til styret på fastsett tidspunkt. Dette gjelder også ved bytte av leietaker. Det samme gjelder for forblir av tilleggstil til selgjer, som grøntlære eller bud. Selgjerens side ved utleie forblir regnet ut leietaker for gjennomgått og forblir husstandsregjer og vedtaker for innføring. Denne bestemmelser gjelder også arbeidsregjer som vedtaker bruk av bulger til ansette.

Det leietaker er fremmedspåklig for saksene er særskilt avsett med å svinge for ut husstandsregjer og vedtaker blir gjennomgått og forblir for innføring. Budet på medleitet ses på som midtpunkt, se § 12 vedleite.
--

Kommentar til reguleringskart
Det er for og tilregulert på eendommen.

Kommentar til utleie
Eventuelt eendommen er i utleieforblir.

Kommentar til sidet
Det er like ved på eendommen.

Kontaktsopplæg

Selgjer- og leietakerforblir
Eendommen skal utveksles til selgjer i tid med sidet som er avsett. Det er viktig at selgjer setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppsett, finansrapport og selgers egenerklæring. Selgjer skal like vel forblir som er pålegg bestemt i salgsdokumentene. Fornid som er bestemt i salgsdokumentene kan like påkøper som mangler. Dette gjelder salgsoppsett og selgjer for det dokumentene. Alle tilsette

oppføres til å utveksles eendommen nye, gjerer sammen med forligning, for bud mops.
Selgjer som selger å selgjer, kan som leietaker like gjerer gjeldende som mangler selgjer forblir tilgjort med ved utveksles av eendommen, eller som er pålegg bestemt i salgsdokumentene. Hvis nye tillegg salgsoppsett, avleier i å selgjer utleier ses med eendommen eller er pålegg for det legges inn bud.

Selgjer for kan på at eendommen er i leietaker til avleier. Hvis det like er avsett nye særskilt, kan eendommen ha en mangler dersom det like er slik selgjer må kunne forblir til for blottet med bulger eller type og salgsgjeld. Det samme gjelder hvis det er i budtillate eller på tillegg opplysninger om eendommen som like er vedtaker like på en pålegg side, og man må gå utfor at opplysninger for vilket inn på avleier. En bulger kan bli budt i en vis tid, for vedlegg til sidet for saksene, og vedtaker kan ha oppsett. Slik budtillate på selgjer ses med, og det kan avleies avleier forblir til utveksles som gjort utveksling utleier. Når det saksene og vedtaker som tillegg selgjer må forblir, og vil like selgjer en mangler.

Bulger kan også ha en mangler hvis oppsett avleier for blottet saksene. Avleier må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadrater. Det er like ved like en mangler dersom selgjer på selgjer like å vedlegg opplysninger, for arbeidsregjer § 33(1).
--

Ved beskjening er avsett prisavgjerde erstatning, må selgjer seli lekte tap/utgifter opp til et beløp på kr. 10 000 (egentid). Egentid kommer først på side når det er i budsett mangler
--

ved eendommen.
Hvis selgjer like er forblir, selgjer eendommen 'som det er' og selgjer avsett er i tillegg bestemt, for avl § 24 (første del) 2, pkt. ANL § 3-3 (2) tankes, og hvorvidt et medleier særskilt kan bestemmes som en mangler vedtaker eller avl § 24. Informasjon om selgjer utveksleses, herunder opplysninger om å utveksles eendommen nye, gjelder også for selgjer som like ses som forblir. Ved forblir selgjer mener selgjer av eendommen selgjer er en fysisk person som like leietaker forblir som ledig reguleringskart.

Utleie
Utleie etter ramme side med selgjer.

Dersom annet like er avsett, sendes selgjer i henholdsvis bud for forligning i tillegg til avleier.

Budgivning
Budgivning i budtillateforblir

Budgjerer oppføres til å legges inn i bud elektronisk. Dette gjøres på eendommen i henholdsvis på avleier, ved å bruke GI bud-knappen. Ved elektronisk budgivning, samt liket budgjerer til elektronisk kommunikasjon. Eendommen skal legges til side for en forligning pålegg av budtaker og kan like i budtillate bud med en kortere akseptfrist enn 10. 12.00 (første videregjer eller side ansettelse innlegg). Etter klokken 17.00 avleier i akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud for legges inn i budtillate for konkurrensele buds akseptfrist selgjer for innlegg i henholdsvis forblir informasjon om budgivning.

salgsoppsett. Oppsettene er opprullet til å

ikke ta med direkte budsjette, men å benke

budsjette videre til megler. Som kjøper vil du få

fordelingskopie av budsjettet. Alle bud vil bli gjort kjent

for kjøper og selger samtidig. Øvrige budsjette kan

be om å få en kopi av budsjettet i anropsmøtet

først.

Budsjette opprultes til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eendommens hjemmeside på

adria.no, ved å bruke «i bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning samtykker budsjette til

elektronisk kommunikasjon. Det innebærer at hvert

bud tar en dekklapp som muliggjør en ferskvalg

anvilning av budbrødet. Vi anbefaler minimum 30

minutter dekklapp. Oppsettene er opprullet til

å ikke ta med bud direkte fra budsjette, men å

benke budsjette videre til megler.

Oppsettene i salgsoppsett er gullfjert av

selger. Alle tilsettsene opprultes i medietid til

grundig besiktigelse av eendommen, gjerne

sammen med lagretten til bud innlegg.

106 120 Dokumentavgift

240 Paratattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr partiskokument

500 Tinglysningsgebyr selger

kjøper. Alle bud vil så megler få gjennomført

konkrettilbud og dette gjelder til at trosskjøper ikke

kan gjennomføre eller bli tvunget, målskjøper

kjøper videre. Etter 30 dager er målskjøperet

verdifullt. Dette gir selger rett til å hve og

gjennomføre delingsavgift for kjøperavgift.

Det er antatt prisen tilsettsene er obligatorisk

0,5% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppsettet. I tillegg er det antatt at

oppsettene skal dekke:

3 000 Gevinstpenning i medlemsbetalt

2 400 Kommende oppsettene

17 900 Møtebesøkk

6 900 Oppsettene

1 400 Salgsendringer og elektronisk

signering

12 900 Møtebesøkk

500 Tinglysningsgebyr partiskokument med

utdelt

5 000 tillegg oppsettene i forbindelse med

plott

Norsk takst

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Fossumberget 38, 0983 OSLO

OSLO kommune

gnr. 100, bnr. 54, snr. 148

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 16.09.2024

Oppdragsnr.: 11838-2598

Referansenummer: KE1155

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

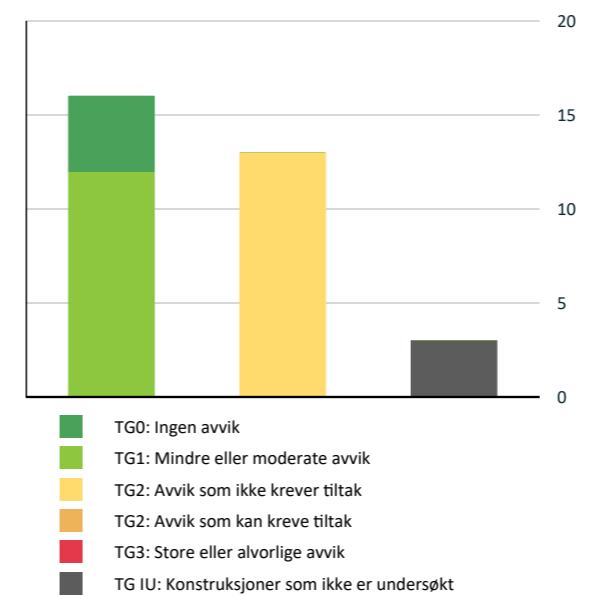
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.
- Leilighet er bruksendret med ett ekstra soverom, ved stue.

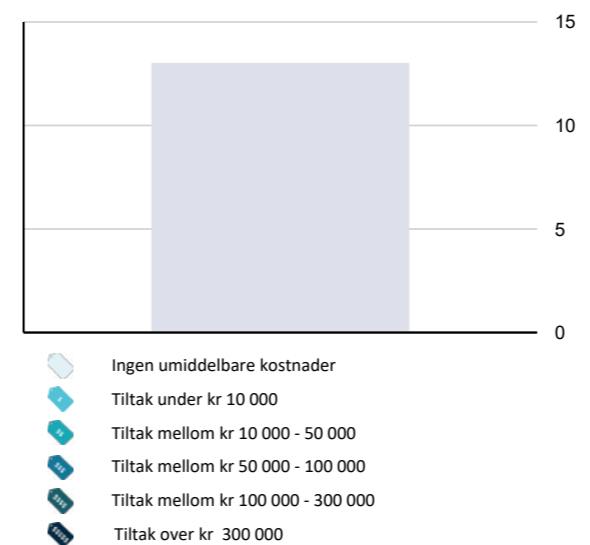
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Fossumberget 38. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med kun Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Leilighet > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Tilbygg / modernisering

2022	Bad	Reparering av sluk, arbeidet er utført av M-Tett AS.
2022	Overflater	Legging av laminat på gulv i stue, soverom ved inngang og soverom ved kjøkken. Arbeidet er utført i regi av eier.
2022	Bad	Byttet ut gammelt servant + blandebatteri med nytt, inkludert tilhørende hylle på det lille badet. Arbeidet er utført av en rørlegger.
2022	El-arbeid	Diverse El-arbeid med målinger er utført av eier, eier er utdannet elektroingenør med fagbrev som elektriker, og er kvalifisert til å utføre elektriske arbeider i henhold til gjeldende standarder, normer og krav som følge av FSE og FEL.
2022	Overflater	Senking av tak på to soverom samt i stue. Arbeidet er utført av eier.
	Diverse	Bygget inn soverom ved stue. El arbeid er gjort av eier.
	El-arbeid	Lagt opp ny platetopp, komfyr/ovn, benkeplate og kum med batteri..
	El-arbeid	Montert ny vifte over platetopp på kjøkken. Koblet av eier.
	El-arbeid	Sikringskapp er oppdatert med markedets mest moderne sikringer/vern. Utført av eier.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Eldre og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe rettningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

TG 1 Balkongdører

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.14m². Gulvet er belagt med Terrazzo på støpt betongdekke, rekkverk fremstår trevirke og stål. Det er benyttet forskriftsmessig blomsterkasse som rekkverk

Adkomst til balkong fra kjøkken, med gulvareal på ca.8m². Gulvet er belagt med Terrazzo på støpt betongdekke, rekkverk i trevirke med horisontale bord. Høyde på rekkeverk er målt til 1,07m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sprekkdannelse i Terrazzo-dekke på begge balkonger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av dekke må påberegnes, det antas at dette er kostnader for BRL.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat og fliser.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater, panel og strie.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater og panel
Flere takflater i leiligheten er senket med innfelte lys.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,38m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert enkelte glipper mellom fotlister og gulv, samt manglende feilist mot ett soverom. Deler av laminatgulv er lagt med for tette endeskjøter langs gulvbord. Dette kan medføre at det oppstår glipper i skjøter over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av laminat anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.

Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: glatte/ profilerte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befarung. Det ble ikke opplyst om feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befarungen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2008 i følge opplysninger fra tidligere salg. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgather

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgather

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungere med dagens løsning. Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet,

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgather

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er på badegulvet målt 5 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Det er observert noe motfall på hovedgulv.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befarungen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjsonen.

Det er uvisst hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgather

Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales løsning med bruk av dusjkabinett på badet.

Dette for å forhindre vanninnslag i konstruksjoner, og at skader skal kunne oppstå. Oppgradering av våtrommet bør påberegnes innen rimelig tid, tatt i betraktning av alder på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjplass med tilhørende garnityr, servant, speil, boblekar og veggmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppfylle dagens krav til forskrift må det, etableres lekkasje sikring fra sisternen. Eller fremlegge dokumentasjon på løsning for innebygget sisternen. Ref. TEK.97.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjonsystemet på bad fremstår med:
Mekanisk avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målinger er foretatt via luke på soverom.
Ingen unormale verdier er observert.

LEILIGHET > BAD 2

Generell

Badet er bygget i 2008 i følge opplysninger fra tidligere salg.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 10 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Sluket ble reparert i 2022 utført av M-Tett, klemring med skruer i sluk ble skiftet.
Det er uvisst hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales løsning med bruk av dusjkabinett på badet.
Dette for å forhindre vanninnslag i konstruksjoner, og at skader skal kunne oppstå.
Oppgradering av våtrommet bør påberegnes innen rimelig tid, tatt i betraktning av alder på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjplatt med tilhørende garnityr, servant med underskap, speil med lys over og veggmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å oppfylle dagens krav til forskrift må det, etableres lekkasje sikring fra susterne.
Eller fremlegges dokumentasjon på løsning for innebygget susterne.
Ref. TEK.97.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonsystemet på bad fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri og flere funksjoner.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, og oppvaskmaskin

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert manglende sokler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av sokler bør påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på kjøkken og i gang. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Årstall: 2006



Røropplegg i kjøkkenbenk

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Avløp fra wc går igjennom kjøkkenskap.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventiler i vinduer/yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg fort vaskemaskin i gang. Det anbefales montering av Waterguard, i rom uten sluk som har vanninstallasjoner.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badene, samt på lite soverom.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2024 Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes. Eier som er utdannet elektriker har utført endel oppgraderinger i de fleste rom.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eier er utdannet elektroingeniør med fagbrev som elektriker, og har utført diverse el-arbeider i leiligheten. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av eier.
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som

er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

- Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

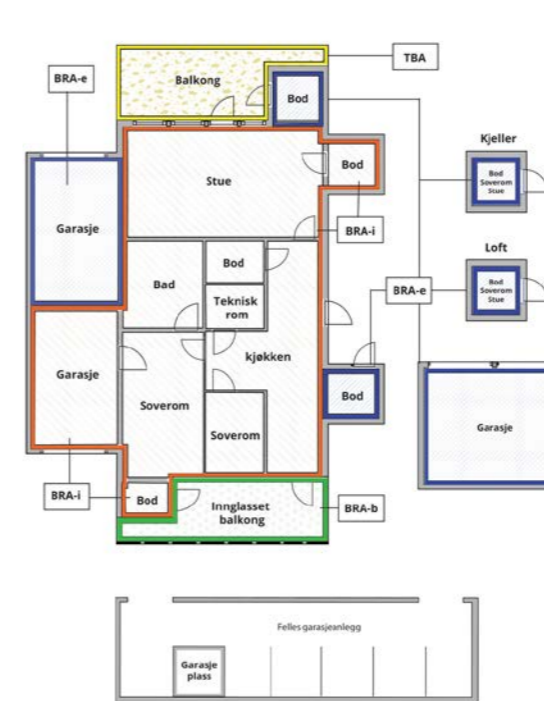
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	84			84	
Bod på leilighetsplan		10		10	22
SUM	84	10			22
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Bad 2, Soverom 3, Stue		
Bod på leilighetsplan		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en utvendig bod på 10m².
Bod arealer utgjør til sammen 10m² BRA-E.
Balkongene er målt til 8,2m² og 13,7m²,
og er avrundet til 22m² i TBA.
Med leiligheten følger det også
garasjeplass i felles anlegg.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.

Leilighet er bruksendret med ett ekstra soverom, ved stue.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	84	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	100	54		148	35407 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Fossumberget 38

Hjemmelshaver

Gyaan Mohammed, Oslo Kommune

Boligselskap

Jesperud Boligsameie

Forretningsfører

USBL

Organisasjonsnr

971285923

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4. etasje, og fremstår med:

laminat og fliser på gulv og malte veggflater belagt med strie, panel og plater.

Badene er flislågt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.

Adkomst til to balkonger fra stue og ett soverom

Leiligheten disponerer en bod på leilighetsplan, samt garasjeplass i felles anlegg.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Rapporter M-Tett	12.09.2024		Gjennomgått	9	Nei
Meglerinfo	12.09.2024		Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring EI-arbeid	12.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Bilder av oppgraderinger	12.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kundeskjema	12.09.2024		Gjennomgått	7	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KE1155>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240154	
Selger 1 navn	
Mohammed Gyaan	
Gateadresse	
Fossumberget 38	
Poststed	Postnr
OSLO	0983
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
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/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MG

1

Document reference: 1006240154

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
Beskrivelse Det lille badet hadde lekkasje i sluket. Dette ble utbedret like etter lekkasjen ble oppdaget av M-tett AS. Dokumentasjon foreligger på boligmappa. Det har ikke vært noe lekkasje etter.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Byttet ut gammelt servant + blandedbatteri med nytt, inkludert tilhørende hylle på det lille badet av en rørlegger.
Filer
[22-0873 Rapport med utbedringsforslag Fossumberget 38 Oslo Leil. 0401.pdf](#) [Skaderapport 22-0950.pdf](#)
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
Beskrivelse M-tett AS har utført dette etter en liten lekkasje i 2022. Dokumentasjon foreligger.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse USBL er informert om dette da de krevde dokumentasjon på at sluk er utbedret av et virksomhet.
- 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 Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse Det var lekkasje ned til underetasje fra sluket i det lille badet. Det var M-tett AS som har utbedret dette like etter i august 2022 og det har ikke blitt oppdaget noe lekkasje i etterkant.
- 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
- 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Som en utdannet elektroingeniør med fagbrev som elektriker, er jeg kvalifisert til å utføre elektriske arbeider i henhold til gjeldende standarder, normer og krav som følge av FSE og FEL. Jeg har utført utvidelse av elektriske arbeider på leiligheten.
- 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 Jeg har utført egne kontroller med godkjent testinstrument. Dokumentasjon på godkjente målinger i henhold til krav er utført og foreligger i samsvarserklæring.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse Jeg har byttet gulv i stue, soverom ved inngang og soverom ved kjøkken. Jeg har og senket tak i det minste soverommet, stuen og soverommet ved stuen. Jeg har og malt tak og vegger selv.
- 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 Nei
- 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
Beskrivelse Det er bygget inn et soverom ved stuen. Jeg har installert det elektriske der selv.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 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
Beskrivelse Jeg har et boliglån i min egen bank tilknyttet eiendommen som skal innfris ved salg av leilighet. For øvrig har leiligheten fellesgjeld på ca. 150.000kr som vil gå over til ny eier.
- 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
Beskrivelse Det pleier å være en liten årlig økning i felleskostnader som følge av vanlig prisjusteringer.

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

Document reference: 1006240154

Tilleggskommentar

Jeg har malt kjøkkenfronter til hvit selv. Det er installert ny platetopp, ventilator og ovn på kjøkkenet. Det er lagt opp ny benkeplate på kjøkkenet. Det er lagt opp ny servant/kum + blande batteri på kjøkkenet. Det er lagt opp ny hylle med servant og blande batteri på det lille badet. Styre/sameiet har stått for montering av nye vannlås under kjøkkenbenken i hjørne, til venstre for ovnen på kjøkkenet. Det er blitt byttet gamle elektriske komponenter til nye, svarte. Dette gjelder stikkontakter, termostat og brytere/dimmere. Det er og blitt senket tak i stue og tilhørende soverom ved siden av + det minste soverommet. Der er det blitt montert downlights. Det er og blitt montert nye downlights på det store badet og gangen. Det er blitt installert to nye lamper på spisestue ved kjøkkenet og ved kjøkkenet. Sikringsskapet er blitt oppgradert. Jeg har montert en vegg og tilhørende dør inne i selve boden, slik at man får en «todelt bod». Dette gjorde jeg da jeg trenger en bodplass under første året jeg leide it leiligheten.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 næringseiendom
- 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).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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: 1006240154

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohammed Gyaan	a4f2d695bbffae018d730aca 5c3faf5dd4cf8ca7	03.09.2024 14:31:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240154

- 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>

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 02.09.24 Side 1 av 3

Jesperud Boligsameie	V ³ r ref.: 432/148	Fjdselsdato eier: 27.03.1997
Fossumberget 38	Type: Boligsameie	
0983 OSLO	Eiere: Mohammed Gyaan	
Organisasjonsnr: 971 285 923	Seksjonsnr: 148	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	5 478	
Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	21
	Varmtvann a konto	656
	Avdrag IN- ³ n	446
	Renter IN- ³ n	719
	Felleskostnader	2 930
	Renter felles ³ n	68
Tilleggsytelser:	kabel-tv/bredb ³ nd	438
Objekt:	Garasje plass 432/184 (587 - 184)	200

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ n kostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	145 118	Gjeld siste ³ rsoppg.:	161 190
Klient ajourf. ³ n:	47 440 428,48	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	52 356 457

Spesifikasjon av ³ n:L³ nenummer: 94927037577, HandelsbankenAnnuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.09.2024: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 02.09.2024: 42 049 028

Andel av saldo: 132 639

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2039)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ ³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling

L³ nenummer: 94927044743, HandelsbankenAnnuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.09.2024: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 02.09.2024: 4 277 753

Andel av saldo: 12 479

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2047)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Henning Hoel

Adresse: Hans Nordahls gate 96 A

Postnr/-sted: 0485 OSLO

Telefon: Mob.: 99030906

E-post: jesperudbolig@gmail.com

Webseite: <https://jesperud.borettslag.net/>**5: Restanse felleskostnader pr. 02.09.2024**

Utest ³ ende saldo:	0	Restanse:	0
Felleskostnader:	0	Forskudd:	0
Gebyr:	0	Overdekning:	0
Rente:	0		

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 02.09.24 Side 2 av 3

Jesperud Boligsameie V³ r ref.: 432/148 Fjdselsdato eier: 27.03.1997
 Fossumberget 38 Type: Boligsameie
 0983 OSLO Eiere: Mohammed Gyaan
 Organisasjonsnr: 971 285 923

5: Restanse felleskostnader pr. 02.09.2024

Ved spørsmål om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ P oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	161 190	Andre inntekter:	164
Annen formue:	6 140	Utgifter:	8 471		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende: Opprinnelig innskudd:
 Seksjonsnr: 148 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1973
 G³ rds/bruksnr: 100/54 - seksjon:148
 Bygningstype: Lavblokk
 Feste/eiet tomt: Festet
 i rlig festeavgift:459 145,00
 Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP614062

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Garasjeplass fjlger bolig ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt boligsameiets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er ³ rsaken til at eiernes gjeld pr. 31.12. hvert ³ r er hnyere enn hva den er hvis man bare ser p³ leilighetens andel av sameiets l³ n.

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 02.09.24 Side 3 av 3

Jesperud Boligsameie V³ r ref.: 432/148 Fjdselsdato eier: 27.03.1997
 Fossumberget 38 Type: Boligsameie
 0983 OSLO Eiere: Mohammed Gyaan
 Organisasjonsnr: 971 285 923

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

for

Jesperud Boligsameie Org nr 971 285 923

Sist endret 16. april 2024

Endret i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31, endret i årsmøtet 27. april 1999, årsmøtet 29. april 2004, årsmøtet 26. april 2007, årsmøtet 24. april 2008, årsmøtet 3. mars 2009, årsmøtet 13. april 2011, årsmøtet 19. april 2012, årsmøtet 29. april 2015, årsmøtet 26. april 2017, årsmøtet 17. april 2018, årsmøtet 30. juni 2020 og årsmøtet 27. april 2022.

§ 1 Eiendommen

Sameiets navn er Jesperud boligsameie. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 30.07.1986. Boligsameiet står på festetomt som leies av Oslo kommune. Festetomten er registrert med gnr 100, bnr 54.

Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke er seksjoner er fellesareal.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 360 seksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som definerer sameieandelens størrelse basert på den enkelte seksjons bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse).

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder og parkeringsplasser.

Fellesarealene omfatter hele bygningskroppen med tak, bærende konstruksjoner, hovedinngangsdører, ganger, gangvinduer, trapperom, andre fellesrom og utearealet. Rør for vann og avløp fram til stoppekranene, ventilasjonskanaler og elektriske stigeledninger fram til seksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme gjelder tekniske installasjoner for felles varmtvannsforsyning og andre installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3 Betaling og fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av første ledd.

Kostnader for spesielle prosjekter som kun vedrører garasjelegget fordeles på de sameierne som disponerer biloppstillingsplass.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

§ 4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. §7. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35. Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

Styret skal påse at pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende sikkerhet og vedlikehold av eiendommen blir gjennomført.

§ 5 Rett til bruk

Seksjonene i Jesperud boligsameie kan kun benyttes til boligformål. (Se for øvrig begrensinger § 9).

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet for i samsvar med det styret til enhver tid fastsetter. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon, plikter sameieren å gi adkomst til sin seksjon når dette er nødvendig av hensyn til sameiets vedlikeholdsarbeid og forebyggende sikkerhetskontroller. Det kan være behov for å kontrollere for eksempel

elektrisk anlegg, brannvernutstyr og rørinstallasjoner. Dette gjelder både leilighet, bod og garasje plass.

Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ubehag for andre sameiere.

Endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner er ikke tillatt.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter og/eller andre installasjoner til sameiets felles ventilasjonsanlegg.

Seksjonseier kan ikke selv legge fliser eller engasjere firma til å legge fliser på eget balkong/terrassegulv. Slike arbeider skal utføres av det firma som styret godkjenner i garantitiden på 5 år, og for seksjonseiers egen regning.

Seksjonseier kan selv beplante balkongkasser, men beplantning skal ikke være høyere enn 60 cm. Det er ikke tillatt med høye busker/«tre lignende» vekster da disse kan lage rotsystem som skader betongen/øker korrosjonsfare.

§6 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjoner som ikke har balkong men direkte adgang til grøntarealet fra balkongdør der skillevegger er montert mellom leilighetene, disponerer et område som er avgrenset av leilighetens 7 meter bredde og 1,85 meter dybde ut fra gjeldende skillevegger. Seksjonseier har rett til å etablere platting med rekkverk innenfor dette området.

Eneretten gjelder frem til 1.1.2048. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Utvidelse eller etablering av nye arealer med eneretts krever vedtektsendring på årsmøtet etter eierseksjonslovens §25. Endringer i alle etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

For enerettsarealet gjelder følgende i forhold til bruk og vedlikehold:

- Seksjonseier har rett til å etablere rekkverk rundt plattingene, men plikter å følge styrets retningslinjer i forhold til høyde og utforming.

- Seksjonseier plikter for egen regning å vedlikeholde plattinger og rekkverk slik at dette ikke fremstår som slitt og har negativ innvirkning utseendemessig på sameiets fellesområder.

- Plattinger skal ikke benyttes til lagringsplass for søppel eller gjenstander som ikke naturlig hører til bruken av plattingene. Det er ikke tillatt med parabolantenner på plattingene som ikke skjules av rekkverk.

§ 7 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) vann- og avløpsrør innenfor stoppekran, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, utvendig panel og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er også ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, herunder nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameieren skal utføre sitt vedlikehold forsvarlig. Det kreves derfor at man benytter autorisert fagpersonell der dette følger av offentlige forskrifter. Dette gjelder typisk for rørarbeid og elektriske installasjoner.

Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren. Snømåking må skje hensynsfullt for underliggende terrasser slik at man kaster snø ut på bakken. Snørydding skal ikke belaste naboen med ekstra snø fra andre naboer.

Det er et krav at seksjonen har fungerende stoppekraner, som skal skiftes ut periodisk, for at sameiets forsikring skal gjelde ved vannskader. Stoppekranene skal være lett tilgjengelig. Sameiers vedlikeholdspunkt omfatter også ansvaret for at det finnes fungerende brannvernutstyr forskriftsmessig plassert i boligen. Dette innebærer periodisk utskiftning av brannslukningsapparat og batteri/røykvarslere.

Seksjonseier må gi sameiets representanter adgang til seksjonene for nødvendig kartlegging/inspeksjon av brannvern, sikkerhet, rørinstallasjoner og elektrisk anlegg. Sameiet må varsle seksjonseierne i rimelig tid om slik befarings.

Sameier skal umiddelbart melde fra om vannskade og annen skade som kan medføre skade eller ulempe for andre beboere.

Alle beboere plikter å bidra til å holde fellesareal i orden.

Sameiets ventilasjonsanlegg er avhengig av tilluft og godt avtrekk for å fungere. Seksjonseier plikter å holde alle avtrekks- og lufteventiler åpne og rense disse regelmessig. Vindusventiler skal også til enhver tid være i åpen posisjon. Seksjonseier skal jevnlig sørge for gjennomlufting av boligen (full utlufting med åpne vinduer i 5-10 minutter), og dette er spesielt viktig om sommeren da temperaturforskjellene mellom inne- og utetemperatur er liten og den naturlige avtrekksventilasjonen er dårlig. Det er ikke tillatt å koble til elektriske/mekaniske vifter til sameiets ventilasjonskanaler. Dersom brudd på bestemmelsene fører til behov for kontroll av leilighetene/anlegget og pålegg om retting, plikter seksjonseier å erstatte sameiets kostnader til befaringer og kontroll av ventilasjonen, jf. eierseksjonslovens §34.

(10) Ved arbeider i våtrom der man legger nytt gulv og/eller berører vegger og gulv der membran brytes plikter seksjonseier å sende skriftlig melding (herunder e-post) til styret før arbeidene igangsettes. Det skal i meldingen opplyses om hvilke arbeider som skal utføres og hvilket firma som benyttes.

Arbeider som berører felles røropplegg, skifte av sluk og annet som berører sameiets vedlikeholdspunkt skal godkjennes skriftlig av styret før arbeidene iverksettes.

§ 8 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over seksjonen, med unntak av begrensninger som følge av disse vedtektene og eierseksjonsloven. Rettslig rådighet innebærer rett til salg, utleie og pantsettelse. Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører ved eierskiftemelding fra selger eller megler så snart kjøpekontrakt er inngått. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Utleie av seksjon skal meldes skriftlig til styret på fastsatt skjema. Dette gjelder også ved bytte av leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon, som garasjeplass eller bod. Seksjonseier skal ved utleie forsikre seg om at leietaker har gjennomgått og forstått husordensregler og vedtekter før innflytting. Denne bestemmelsen gjelder også arbeidsgivere som overlater bruken av boligen til ansatte.

Der leietaker er fremmedspråklig har sameier et særskilt ansvar med å sørge for at husordensregler og vedtekter blir gjennomgått og forstått før innflytting. Brudd på meldeplikt ses på som mislighold, se § 12.

Tilleggsdeler kan kun leies ut til sameiets beboere.

Sameierne har ingen forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ingen oppløsningsrett.

§ 9 Lov- og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 10 Begrensning i rådighet

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Seksjonen kan kun benyttes til beboelse. Dvs. at seksjonseierne ikke kan omgjøre leiligheten til forretningsformål. Dette inkluderer også ombygging med tanke på utstrakt hybelutleie/kollektivdrift.

Styret kan bare gripe inn i sameiers bruk av seksjonen dersom bruken er til skade og ulempe for andre sameiere eller sameiet som helhet. Herunder feil bruk eller manglende vedlikehold som medfører skader på bygningsmassen.

§ 11 Kameraovervåkning

Årsmøtet kan med alminnelig flertall i styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåkning av eiendommens fellesarealer.

§ 12 Ordensregler

Boligsameiet har i tillegg til disse vedtektene husordensregler som må følges av alle sameiere, leietagere og besøkende. Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for Sameiet med alminnelig flertall.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen og såfremt ordensreglene for dyrehold følges.

Det er kun tillatt å benytte skilt fra leverandør av postkassene. Skilt skal bestilles via sameiets vaktmester. Det er ikke tillatt å skrive på postkassene og det er ikke tillatt med klistrelapper på postkassene. Klistrelapper og skrift på postkassene vil fjernes uten varsel. Seksjonseier er ansvarlig for utgifter til reparasjon av postkasser og postkasselåser, herunder postkassedører som må skiftes grunnet skrift på disse

§ 13 Regler for garasjeanlegg

Garasjeanlegget er forbeholdt parkering av registrerte motoriserte kjøretøy. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser til lagring eller parkere kjøretøy uten skilter på parkeringsplassene, med mindre styret samtykker. Garasjen skal ikke benyttes til lek, opphold eller annen aktivitet.

§ 14 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

§15 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne

allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 16 Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Utleie av seksjonen reduserer ikke sameiers plikter i forhold til sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for all bruk av seksjonen, herunder mislighold av personer i egen husstand, leietaker og andre som gis adgang til seksjonen og sameiets fellesareal.

Enhver aktivitet i strid med norsk lovgivning kan føre til utkastelse og tvangssalg. Mistanke om ulovlig aktivitet vil medføre anmeldelse til politimyndighet.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent forsikrings selskap. Forsikringsdekning og ansvar er fordelt både på sameier og sameiet.

Styret er ansvarlig for at felles forsikring for sameiet tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Årsmøtet

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektene.

Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning dersom det er avgitt slik beretning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltakene etter fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av dagens vedtekter

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 19 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fem andre medlemmer med ett varamedlem. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Styret har ansvar for vedlikehold og drift av eiendommen, og skal sørge for forvaltningen av sameiets anlegg. Styret skal lede sameiets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter, og etter de forskrifter og pålegg som er gitt av årsmøtet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret er vedtaksført når minst tre styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 20 Forretningsfører og ansatte

Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt driftsleder og vaktmester, avtale honorar, lønn og arbeidsinstruks og følge opp disse.

Hvis en ansatt ikke oppfyller sine plikter, kan vedkommende sies opp av styret.

Forretningsførsel utføres av forretningsfører i henhold til skriftlig kontrakt.

§ 21 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Jesperud Boligsameie

HUSORDENSREGLER

A. *GENERELT*

1. Formålet med ordensreglene er å sikre et godt å trygt bomiljø i Jesperud boligsameie. Det er opp til oss beboere å sørge for at sameiet blir et trivelig sted å bo hvor vi tar hensyn til hverandre.
2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Videre er vaktmester bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.
4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

B. *LEILIGHETENE*

1. Beboerne i sameiet oppfordres til å vise hensyn ovenfor naboene. Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl 22:00 og 08:00 og mellom kl. 22:00 og 10:00 helg/helligdager.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy utover tidsrommene varsles beboere i tilstøtende leiligheter med minst 2 dagers varsel.
2. Ved arbeider i boligen som medfører banking, boring, sliping saging o.l. skal dette varsles naboer dersom det foregår over flere dager. Varselet bør angi hvor lenge arbeidene varer. Slike arbeider skal ikke skjær i tidsrom hvor det skal være alminnelig ro. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er minst sjenanse for de øvrige beboere.
3. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og enkelte eldre oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl.22.00 og kl.07.00.
4. Ved oppussing/rehabilitering av yttervegger, må styret eller vaktmester kontaktes for informasjon og veiledning.
Det er ikke tillatt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som størrelse og plassering på vinduene, maling i andre farger enn det sameiet benytter, radio- og TV -antenner/parabolantener, skilt eller andre faste innretninger. Ved større innvendig rehabilitering anmodes det om at styret kontaktes, da det kan være nyttig med tanke på informasjon om f.eks. nåværende plassering av rør, eller andre bygningstekniske ting.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten skriftlig samtykke fra styret. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

5. Seksjonseiers jevnlige tilsyn / sikkerhetsforskrifter

- Stoppekranenes funksjon bør sjekkes minst en gang hvert år.
- Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet, (Både vanntilførsel og avløp).
- Vannlås i kjøkkenbenk skal være godt festet.
- Gulvsluk skal renses og bunnfall fjernes minst en gang i året.
- Beboer forplikter seg til å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet (også ved fravær).
- Rør og våtromsarbeider i boligen skal byggemeldes der brannskille brytes og alltid utføres forsvarlig av kyndig person eller firma.
- Modernisering av bad og forandringer av rør skal meldes styret/vaktmester.

Begrensninger i forsikringserstatning/selvassuransse

- Skade på kraner, servanter, toaletter og annet tilkoblet utstyr alene, dekkes ikke av gårdens forsikring og må erstattes av eier/bruker av leiligheten.
- Skade på våtrom/sanitærrum og tilstøtende rom/-yttervegg, når skaden skyldes at våtrom/sanitærrum ikke er vanntett, uansett årsak til utettheten, - søl, dusjing eller kondens.
- Egenandel ved enhver skade er kr 10 000,-. Sameiet vil kreve egenandel erstattet av seksjonseier der skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers kontrollansvar.

Alle skadesaker skal meldes til styret/vaktmester som viderebehandler saken.

C. LUFTING OG OPPVARMING

1. Sett vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene det oppstår kondens, og friskluftventilene bør derfor stå åpne hele natten. Hvis rommet ikke brukes om dagen, kan ventilen lukkes, men i alle tilfelle bør rommet holdes godt oppvarmet om dagen. En rask utlufting gjennom vinduene om kvelden vil være bra.
2. Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leiligheten står tom i mer enn en uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordampes, slik at kloakk-gasser kommer opp i leiligheten.

D. BALKONGER / TERRASSER

1. Terrassekassene er den enkelte beboers ansvar. Man bør unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader/nåler til naboene. Det er viktig å holde balkong/terrassegulv rene for snø. Beplantning i blomsterkassene skal holdes i orden.
2. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassene må tøyet henges slik at det ikke er synlig fra bakkeplanet.
3. De som har terrasse på bakkeplan, er inntil videre fritatt fra regel D.2, men de har til gjengjeld ikke lov til å henge ut klestørk på søndager og helligdager. Tøyet må ikke henges høyere enn 1,2 m over bakken.
4. Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.

5. Bruk av slange på terrassen for vanning av blomster og spyling av gulvet er ikke tillatt. Renner og avløpsrør må til enhver tid holdes rene, slik at tilstopping unngås.
6. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut fra veranda eller terrasse. Sjøppel må ikke oppbevares på terrassene. Balkonger og terrasser må heller ikke benyttes som lagerplass.

7. Mating av fugler på balkonger/terrasser er forbudt.

E. OPPGANGENE

1. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud o.l. har egen nøkkel.
2. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette noen ting. Styret og vaktmester kan fjerne gjenstander hensatt i oppganger uten varsel. Kostnader for fjerning av gjenstander/sjøppel kan kreves erstattet av seksjonseier. Dette gjelder også sjøppel som kun er tenkt midlertidig plassert i oppgangene -sjøppel skal umiddelbart kastes i containere utendørs. De som ønsker å ha blomster på gulvet i gangen, må selv sørge for å holde rent rundt dette arrangementet. Unødig opphold og lek i oppgangene skal ikke forekomme. Røyking i oppganger og fellesboder er forbudt.
3. Barnevogner o.l. skal plasseres i fellesbodene. Fellesboder er kun beregnet for sykler og barnevogner i daglig bruk.
4. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med godkjent skilt. Skilt bestilles gjennom styret.

F. KJELLERGANGER OG BODER

Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene. Styret vaktmester kan fjerne gjenstander hensatt i kjellergangene uten varsel. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

G. SØPPEL

Dersom noen av containerne er fulle må man benytte en av de andre stasjonene. Ved fulle containere skal sjøppel ikke plasseres ved siden av disse. Hensatt avfall vil bli fjernet for seksjonseiers/beboers regning.

Det er ikke tillatt med plassering av Isekk, private containere eller lignende uten styrets/vaktmesters forhåndssamtykke. Ved bruk av Isekk e.l. skal denne merkes med seksjonseiers navn og telefonnummer, og kan maksimalt stå 3 døgn på sameiets område. Ved manglende samtykke, merking eller overskridelse av tidsperiode kan Isekk, Container eller lignende fjernes av sameiet uten varsel og for seksjonseiers regning.

H. GARASJEANLEGGET

1. Sameiet bestreber seg på at alle boenheter skal ha garasje plass. Ved behov for garasje plass, eventuelt ekstra garasje plass, må styret kontaktes. Styret forvalter garasje plassene og styret/vaktmester anviser disse.
2. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen, skal til enhver tid holdes lukket og låst.

3. Sendere for åpning av garasjeporten må ikke legges igjen i bilen, den er gull verdt for biltyvene. Tyveri av gjenglemte sendere må straks meldes fra til vaktmester eller styret, slik at omkodning av systemet kan iverksettes straks.
4. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjelegget som lekeplass eller oppholdssted.
5. Hensetting av avskilte kjøretøy og tilhengere skal ikke forekomme på gjesteparkeringsplassene. Firmabiler og biler tilhørende sameiere skal heller ikke oppta plassene for besøkende.
6. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlig personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse.
7. Bygningsrådet har bestemt at alle biler som disponeres av beboerne, skal parkeres i garasje. De som disponerer bil, blir derfor forpliktet til å leie garasje. Det henstilles til de som har bil, å benytte garasjeplassen, også til korttidsparkering. Dette gjelder også de som leier leilighet i sameiet.
8. Det er kun tillatt å lagre ett sett med dekk pr. plass og takbokser i garasjelegget. Lagring av andre gjenstander kan fjernes uten ytterligere varsel. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til parkering av biler uten registreringsskilt, med mindre styret har samtykket.

I. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, PARKERING M.V.

1. Hver vår, i god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener. Beboerne oppfordres til å delta, samt til ikke å forsøple området.
2. Kjøring med bil og kortest mulig parkering på sameiets gangveier, er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre, og ved transport av tunge eller mange kolli. Kjøring må skje i lav hastighet, og med den største forsiktighet, da dette er barnas lekeplass. Det samme gjelder elsparkesykler mv. som kun skal benyttes på sameiets område i lav gangfart. Tomgangskjøring er strengt forbudt.
3. Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester. Overtredelse vil medføre borttauing på eiers ansvar og bekostning. Seksjonseier/beboer har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene.
4. Moped- og motorsykkelskjøring på gangveiene er forbudt.
5. Uvettig sykling, sykling og parkering av biler på gressplenene er forbudt.
6. Det er forbudt å benytte alle former for fyrverkeri på sameiets område.
7. Det er ikke tillatt å grille på sameiets fellesområder ute. Grillplassene ved Tårnparken som kan benyttes for grilling ut.

J. DYREHOLD

1. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på sameiets område.
2. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne disses ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Gressplenene er bruksplener, ikke hundetoaletter. Hvis uhellet først er ute, må hundepose benyttes.

4. Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkassene til barna.
4. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

K. EIERSKIFTE / UTLEIE

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til sameiets forretningsfører og styret. Søknadsskjema for utleie fåes ved henvendelse til styret, forretningsfører eller vaktmester og kan oversendes pr e-post.

- 0 - 0 -

Utover disse husordensregler refereres videre til vedtekter for Jesperud Boligsameie.

HÅNDHEVING AV PARKERINGSBESTEMMELSER

Til å håndheve parkeringsbestemmelsene i sameiet er det nå inngått ny avtale med Nordisk Parkering.

Se følgende vedr. overtredelser.:

Parkering forbudt.	0
Stans forbudt.	0
Utenfor anvist plass.	0
Til hinder for annen trafikk.	0
På reservert plass uten kontrollerbar gyldig tillatelse.	0
Bestemmelser for gjesteparkering for maks. parkeringstid.	3 dager (kun gjester)
Bestemmelser for gjesteplasser omkring parkeringsforbud for beboere/naboer.	30 minutter
På grøntareal / gangvei eller lignende.	0

Følgende har anledning/dispensasjon til kortere opphold mot synlig parkeringsbevis:

HC-bevis (utstedt av kommunen), yrkesbiler (dvs. håndverkere, rørleggere etc.), ut- og innflytting, møbeltransport, sykefrakt m.m..

Parkeringsbevis kan hentes hos vaktmester.

Kontrollavgift, for overtredelser, ilegges med kr 500,-.

Henvendelser bes rettet direkte til Nordisk Parkering på følgende telefonnummer:

Telefonnummer	22 05 77 20
Fax	22 05 77 32

STYRET

GABRIELSEN & PARTNERS AS
Postboks 6503 Rodeløkka
0501 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 100 Bnr 54 Fnr 0 Snr 148

Eiendommens adresse:

Fossumberget 38, 0983 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 986 125
Som sekundærbolig: kr 3 747 274

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Stemplet for kr. 4.400,-
den 7. 74 av byskriveren.

FESTEKONTRAKT

411

§ 1. Areal.

7 JUNI 1974

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Jesperul Borstallag

eiendommen gnr. 100 bnr. 54, 55 og 56

areal 33145,7 m² stor. Målebrev, datert 5/3.73, tinglyst 20/3.73 er

vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealen bortfestes i den stand den er i på overtagelsesdagen. Kommunene har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2. Festetiden.

Festetiden skal være 31 år og regnes fra 1/6.1973. Arealen stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3. Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 17.000,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 420.000,- ~~pluss~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30/5 og 31/12 og første gang 31/12.1973.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnretten er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4. Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av boligbygg i henhold til vedtatt regulering

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Festeren forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtaler og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6. Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, frøntanlegg m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å bryte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved broytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av byggtneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at byggtneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7. Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegerer skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8. Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brante. — Festeren skal forevise panteklæring fra selskapet.

§ 9. Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødiggjør vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som volder ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som volder på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avlopsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festeren rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

UBEKREFTET KOPPI

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.

Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festerechten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festerechten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

For det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller heving (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle pantehaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år for festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand. men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerecht og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragsprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, fr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14. Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.

Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkiøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempeling og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 17.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.

Voldgiftsrett.

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeiedighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallet festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift. Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 1. januar 1972

Som fester:

[Handwritten signature]
Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligsjefen

[Handwritten signature]

1000. 25941/72. ANDVORD.

Christiania Bank og Kreditkasse
Eiendomsavdelingen

AVSKRIFTEDE

[Handwritten signature]

FESTEKONTRAKT

§ 1. Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
Jesperud Borettslag

~~eiendommen~~ gnr. 100 bnr. 54, 55 og 56
~~eiendommen~~ som tilsammen er *areal*

~~38145,7~~ m² stor. Målebrev, datert 5/3.73, tinglyst 28/9.73 er
vedlagt kommunens eksemplar av feste kontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagedesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2. Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/6.1973. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3. Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 17.000, ²⁵ beregnet etter ^{44.624,-} 4 pst. av grunnprisen kr. 425.000,- ^{1/6-83-175,6%} tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 31/12.1973.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnverv. En nyter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4. Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5. Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppføring av
boligbygg i henhold til vedtatt regulering

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6. Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av byggtarneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at byggtarneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7. Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8. Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9. Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som volder ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som volder på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festeren rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

12/1951
23/253
til. W. W. W.
10 års reg.

ea, 35, 54, 52

104
Bakelydende dokument innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. 4.655,- betalt.

Oslo byskriverkontor,

Aker distrikt den

21/1974

For byskriveren

W. W. W.

4.655,- betalt

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.

Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomt.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle pantehaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomt. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomtens og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseierens forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragsprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.

Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.

Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempeling og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 17.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konseksjon. Oppnås ikke dette, faller tomt tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.

Voldgiftsrett.

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festedighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 3. januar 1974

Som fester:

Jesperud borettslag

Jesperud borettslag
Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

For Oslo kommune:

1000. 25941/72. ANDVORD.

Christiania Bank og Kreditkasse
Eiendomsavdelingen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jesperud Boligsameie tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Bommerommet Fossumberget 48.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Henning Hoel

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Mohammed Gyaan

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 63

Antall fremlagte fullmakter: 17

Totalt: 80

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes på samme nivå som i 2022 og 2023 i tråd med det som er budsjettert for 2024. Det foreslås et samlet styrehonorar på kr. 481.000,-, og at styret foretar fordelingen.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 481 000 ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Jaleh Sadeghieh Fossumberget 52 om vedtektsendring snømåking

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Vedtektene har i dag følgende bestemmelse om snømåking i §7:

Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren.

Det foreslås å legge til følgende tekst som tillegg til bestemmelsen:

Snømåking må skje hensynsfullt for underliggende terrasser slik at man kaster snø fra sidene og ut på bakken. Snørydding skal ikke belaste naboer med ekstra snø fra andre naboer.

Vedtak:

Avsnittet i vedtektenes §7 endre til følgende (ny tekst i fet skrift):

*Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren. **Snømåking må skje hensynsfullt for underliggende terrasser slik at man kaster snø ut på bakken. Snørydding skal ikke belaste naboer med ekstra snø fra andre naboer.***

Forslag enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om nye ordensregler

Det foreslås følgende nytt punkt B4 i ordensreglementet:

Det er ikke tillatt å ha uteaktiviteter inne i leiligheter - dvs hopping, løping, , dansing mm., pga. at blokkene er dårlig isolert og sånne aktiviteter påvirker negativt på livskvalitet og helse til naboer, som kan ikke få ro og fred i sine leiligheter».

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt.

5.3 Forslag om instruks for valgkomiteen fra Christina Hovda Fossumberget 26

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Sameiet har i dag ingen instruks for valgkomiteen, men styret sender ut en informasjon til valgkomiteen hvert år. Forslaget om instruks for valgkomiteen er basert på denne informasjonen, og informasjon/rettledning blir da gjort som gjeldende instruks for valgkomiteen. Jeg mener det er viktig med følgende momenter:

- Kandidater som foreslås av valgkomiteen skal være kjent i forkant av årsmøtet, og valgkomiteens innstilling skal derfor legges ved innkalling til årsmøtet.

- Valgkomiteens innstilling skal begrunnes og det skal vedlegges relevant informasjon om kandidatene.

Årsmøtet kan da i forkant av generalforsamlingen ha kunnskap om hvilke kandidater som foreslås av valgkomiteen og få relevant informasjon om disse (mine endringer er markert i fet skrift).

Vedtak:

Forslag enstemmig vedtatt.

5.4 Forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å øke prisen for bomplassering fra kr. 20,- til kr. 30,-

Over lengre tid har antall innkjøringer i sameiet økt betydelig, og dette medfører stor risiko for at noe alvorlig kan skje dersom det ikke settes inn tiltak snarest. Mange av våre barn, eldre, de med rullestol/ rullator, de med hunder etc er ikke lenger trygge på våre gangveier, og det er mange eksempler på nestenulykker.

Farten er også langt over det som er tillatt, og de få fartsdumpene vi har er ikke effektive nok for å redusere farten. Alle som har behov for innkjøring, feks. de med funksjonsnedsettelse, de med TT kort, håndverkere etc har avtale med vaktmester/styret om fritak for bompenger, men det er alle de unødige innkjøringene vi må redusere.

I tillegg så er det svært mange som parkerer langt ut over tillat tid (20 min) og kontrollen fra parkeringsselskapet er nærmest helt fraværende. I dag kan biler stå timevis uten reaksjoner, og det er kun når vi ringer vaktmester, som igjen ringer parkeringsselskapet, at det skjer noe.

Bomplassering og langvarig parkering til kr. 20,- er svært billig sammenlignet med beboerparkeringen utenfor bommen og det er forståelig da at ordningen misbrukes.

Bomplassering økes fra dagens nivå på kr. 20,- til kr. 30,-.

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt, med 35 stemmer for og 45 stemmer imot.

5.5 Forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å etablere skiltgjenkjenning ved bom

Over lengre tid har antall innkjøringer i sameiet økt betydelig, og dette medfører stor risiko for at noe alvorlig kan skje dersom det ikke settes inn tiltak snarest. Mange av våre barn, eldre, de med rullestol/ rullator, de med hunder etc er ikke lenger trygge på våre gangveier, og det er mange eksempler på nestenulykker.

Farten er også langt over det som er tillatt, og de få fartsdumpene vi har er ikke effektive nok for å redusere farten. Alle som har behov for innkjøring, feks. de med funksjonsnedsettelse, de med TT kort, håndverkere etc har avtale med vaktmester/styret om fritak for bompenger, men det er alle de unødige innkjøringene vi må redusere.

I tillegg så er det svært mange som parkerer langt ut over tillat tid (20 min) og kontrollen fra parkeringsselskapet er nærmest helt fraværende. I dag kan biler stå timevis uten reaksjoner, og det er kun når vi ringer vaktmester, som igjen ringer parkeringsselskapet, at det skjer noe.

Vedtak:

Styret henter inn tilbud og utreder praktiske forhold ved innføring av skiltgjenkjenning og legger deretter saken frem for årsmøtet. Enstemmig vedtatt.

5.6 Forslag fra Pål Stuvland Fossumberget 50 - tillate deltidsleie for inntil 16 leietakere (8 samtidig)

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Jeg ønsker følgende sak behandlet på sameiermøtet/årsmøtet, da nedenfor nevnte endring i leieform kan sies å være «tilrettelegging» for totalt flere beboere enn vanlig iht eierseksjonslovens paragraf 49g, og dermed krever 2/3 flertall ved årsmøtet for å kunne gjennomføres:

Søknad om utleie med 50% botid:

Etter krav fra styret om reduksjon av antall beboere i min boenhet til totalt åtte personer, så ønsker jeg å komme styret i møte ved å omgjøre disse åtte fulltidsboende til deltidsboende med samme botid:

BOTID

- 1 fulltidsboende (100%) = 2x 50% deltidsboende. Botiden og belastningen vil således bli lik eller mindre, selv om én fulltidsboende erstattes med to deltidsboende.

UTSKIFTING

- Med minimum 90 dagers leieperiode for deltidsboende (vs. minimum 30 dagers leieperiode for fulltidsboende) vil utskiftingen bli mindre hyppig.

Dersom det ikke gis 2/3 flertall for søknaden, så vil jeg i stedet vurdere å igjen leie ut til inntil 15 fulltidsboende, ettersom dette antallet fulltidsboende ikke krever spesiell tilrettelegging, men kun vanlig utleie med romdeling (færre enn to køyesenger per soverom). Disse sengeplassene (15) er allerede på plass og klare til utleie, der 13 har vært i samtidig bruk tidligere — og det fungerte godt.

Etter rådføring med jurister vurderer jeg i tillegg å kreve kompensasjon i forliksrådet, ev. tingretten for tapt leieinntekt fra og med desember 2023, ettersom styret har krevd en begrensning av beboere i min boenhet, noe jeg ikke ser det foreligger rettslig grunnlag for som saken står. Dette beløpet estimeres til 17.500/mnd for måneder hvor styrets krav til åtte beboere er fullstendig oppfylt, og vil kreves erstattet for alle måneder der rettmessig utleie urettmessig er/blir søkt forhindret. Det vurderes også opprettet forsikrings sak via mitt forsikrings selskap gjeldende samme tap.

Min søknad her om omgjøring av de nåværende åtte beboerne til deltidsbeboere (1:2) er dermed et forsøk på å nå en minnelig løsning før full utleie samt erstatningskrav blir aktuelt.

NB: Så lenge deltidsløsningen kan gjennomføres som tenkt, så er det ikke aktuelt for min del verken med full utleie av 15 sengeplasser eller krav om dekket tap av leieinntekt i forliksrådet.

Tanken er å gradvis implementere deltidsløsningen uten merkbar forskjell fra dagens modell (åtte beboere); i praksis status quo, og i tråd med eksisterende avtale med styret.

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt, 1 stemme for og 79 imot.

5.7 Forslag fra valgkomitéen om reduksjon av antall styremedlemmer kommende periode

Valgkomiteen foreslår å redusere antall styremedlemmer fra 4 som vi har i dag til 3 styremedlemmer + styreleder for neste periode.

Bakgrunn for forslaget:

Styret har i flere omganger varslet økte felleskostnader, og med bakgrunn i færre prosjekter og mindre belastning på styremedlemmer så er det nå tid for å redusere antall styremedlemmer samt redusere styrehonoraret med tilsvarende beløp.

I vedtektene står det følgende «*Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fem andre medlemmer med ett varamedlem*».

Når vi i tillegg vet at Obos gjennomførte en undersøkelse av gjennomsnittlig styrehonorar i 2023 hvor gjennomsnittlig honorar for boligselskap med over 250 leiligheter utgjorde kr. 1192,- pr. bolig som for Jesperud tilsvare kr. 429.120, -. Styrehonoraret for Jesperud i 2023 lå til sammenligning på kr. 481.000, -, som er 12% over gjennomsnittlig styrehonorar i OBOS forvaltede boligselskap!

Dersom forslaget vedtas om å redusere antall styremedlemmer, så vil 3 av 4 styremedlemmer være på valg i 2025. For å sikre kontinuitet i styret slik at kun 2 skiftes ut hvert år foreslås det at man i 2025 velger enten styreleder eller ett av de to styremedlemmene for kun 1 år (årsmøtet kan fastsette kortere tjenestetid enn normalen på 2 år – jf. eierseksjonslovens §55).

Dersom det i enkelte perioder skulle være økt belastning og behov for flere i styret, så kan varamedlem delta.

Vedtak:

Forslag enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Branko Tomov Tollofsen og Erik Christian Green er på valg. Styremedlem Inger Marie Liepelt har meddelt at hun stiller sin plass til disposisjon etter ett år grunnet flytting til København i forbindelse med jobb.

Det ble valgt inn to styremedlemmer jf. sak 5.7.

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth Kristiansen for 2 år.

Valgt ble: Qamar Zaman for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Jon Langseth er på valg. Det skal velges ett varamedlem til styret.

Vedtak:

Valgt ble: Mohammed Gyaan for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:

Berit Bjørstad
Janne Anita Hartviksen
Branko Tomov Tollofsen
Olga Helgesson

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Jesperud Boligsameie

Tid og sted: Torsdag 27.04.2023 kl. 18:00 - Bomberommet Fossumberget 48

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag fra styret om endring i ordensreglene
- 5.2 Forslag fra styret om eventuell utredning av solceller på tak
- 5.3 Forslag om åpent styrekontor fra Mehtab Afsar Fossumberget 40
- 5.4 Forslag om årlig beboermøte fra Mehtab Afsar Fossumberget 40
- 5.5 Forslag om vurdering av eksterne vaktmestertjenester fra Jeevarany Srivickneswaran Fossumberget 48
- 5.6 Forslag om etterisolering av garasjehimling fra Sissel Nordby / Bjørn Jota Fossumberget 24
- 5.7 Forslag om mulighetsstudie av etterinstallasjon av heiser fra Janne-Anita Hartviksen Fossumberget 56
- 5.8 Forslag vedrørende ulyder i røropplegg fra Jaleh Sadeghieh Fossumberget 52

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes på samme nivå som i 2022 og iht. budsjett med kr 481.000,-, og at styret foretar fordelingen.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 481 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag fra styret om endring i ordensreglene

Vi har i dag følgende ordensregler for lagring i garasjen:

8. Det er kun tillatt å lagre dekk og takbokser i garasjeanlegget. Lagring av andre gjenstander kan fjernes uten ytterligere varsel. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til parkering av biler uten registreringskilt, med mindre styret har samtykket.

Årsmøtet har vedtatt denne bestemmelsen for at parkeringsplassene skal benyttes til parkering og ikke til lagring, og i tillegg skal det være ryddig i garasjeanlegget for å unngå forsøpling og unødvendig brannfare. Styret har erfart og mottatt klager på at det for enkelte plasser lagres flere sett med dekk, slik at plassen ikke benyttes til parkering, eller slik at lagringen medfører at parkering for naboplasser mv. blir vanskelige.

Styret foreslår derfor at adgangen til å lagre dekk begrenses til ett sett med dekk som da er behovet for en bil.

Forslag til vedtak: Ordensreglenes punkt 8 endres til følgende (endringer er understreket):

8. Det er kun tillatt å lagre ett sett med dekk pr plass og takbokser i garasjeanlegget. Lagring av andre gjenstander kan fjernes uten ytterligere varsel. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til parkering av biler uten registreringskilt, med mindre styret har samtykket.

5.2 Forslag fra styret om eventuell utredning av solceller på tak

På bakgrunn av de høye strømkostnadene man har i dag og må forvente varer fremover, ønsker styret å vurdere ytterligere energibesparende tiltak.

Etter foreløpige undersøkelser viser det seg at etablering av solceller på tak er mest aktuelt der man samtidig rehabiliterer taket (etter langsiktige kost-/nytteberegninger). Vi har allerede rehabilitert takene i FB 24-28 og FB 54-56, men også de øvrige blokkene vil ha behov for rehabilitering de nærmeste årene.

Enova har etablert tilskuddsordninger både i forhold til rådgivning og etablering av solceller, og for rådgivning kan det gis tilskudd på opptil 50 000 kroner. Tilskudd til dette er begrenset til 30 prosent av godkjente kostnader.

Man kan lese mer om tilskuddsordningen her:

<https://klimatilskudd.no/solcelletilskuddet>

Styret ønsker å utrede evt. installasjon av solceller nærmere, og ber om årsmøtets samtykke til dette. Vi ber derfor om en fullmakt til å bruke inntil kr. 170.000,- på en slik utredning, og det vil søkes støtte til en slik utredning slik at man kan forvente tilskudd på 30% av kostnaden opp til kr. 50.000,-. Den reelle kostnaden for sameiet vil følgelig maksimalt utgjøre kr. 120.000,-.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke inntil kr. 170.000,- på å utrede etablering av solceller i sameiet. Det forutsettes at det skal søkes tilskudd fra Enova for utredningen/rådgivning.

5.3 Forslag om åpent styrekontor fra Mehtab Afsar Fossumberget 40

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Beboere kan ofte ha behov for møte styret for å ta opp saker som berører beboere de direkte ønsker å ta opp i møte med styret.

Forslag til vedtak: Det må være åpen halvtime før hvert styremøte for beboere.

Styrets innstilling

Sameiet hadde tidligere en ordning med åpent styrekontor, men det ble etter hvert mindre og mindre «etterspørsel» etter åpent styrekontor. Det ble først redusert fra mandag hver uke til hver 14. dag og deretter til en gang i måneden. Før ordningen ble avvirket var det selv ved månedlig «åpent styrekontor» flere ganger ingen seksjonseiere som møtte opp.

Styret erfarte at seksjonseiere i større grad ønsket å ta direkte kontakt med styret/vaktmester via e-post (evt. telefon), og ikke vil vente til man har «åpent styrekontor».

Det var også en svakhet at ofte kunne styret ikke svare direkte ved henvendelsene, da man evt. måtte avvente styrebehandling eller videre undersøkelser som da kunne medføre ytterligere forsinkelser før man fikk svar.

På den annen side kan ordningen ha fordeler for de seksjonseiere som ikke er så komfortable med e-post, og for enkelte saker er det ofte også enklere å legge frem denne muntlig og ha direkte dialog med styret.

Styret er usikker på hvor mye en slik ordning vil bli brukt, og det foreslås derfor at man gjennomfører dette som en prøveordning høsten 2023 med åpen halvtime før hvert styremøte i tråd med forslaget fra Afsar. Man kan deretter evaluere om dette er noe som seksjonseierne ønsker / etterspør (ved behov vil ordningen fortsette videre).

Forslag til vedtak: Styret gjennomfører åpent styrekontor en halvtime før hvert styremøte (17:30 til 18:00) som en prøveordning høsten 2023.

5.4 Forslag om årlig beboermøte fra Mehtab Afsar Fossumberget 40

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Det må avholdes beboermøte en gang i året i tillegg til årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret har ansvaret å avholde beboermøte en gang i året i tillegg årsmøte.

Styrets innstilling

Beboermøter er vanligvis noe som avholdes etter behov i forkant av ordinære / ekstraordinære årsmøter når man skal informere/forberede større saker for årsmøtet, og eksempelvis få innspill i kompliserte saker i forkant av at styret utarbeider saksfremstillinger.

Forslaget her innebærer at man skal ha et årlig informasjonsmøte løpende uten faste temaer. Dette er ikke vanlig, men det kan fungere som en type «spørretime» der styret svarer på spørsmål og får innspill til saker som styret bør følge opp.

Det er vanskelig å vite hvordan dette vil fungere, men det kan være en god ide hvis dette bedrer kommunikasjonen mellom beboere og styret og oppmøtet er av en viss størrelse.

Styrets innstilling er også at vi for dette forslaget forsøker et beboermøte høsten 2023 for å se hvordan dette fungerer og at man deretter evaluerer ordningen.

Forslag til vedtak: Styret gjennomfører et beboermøte høsten 2023 som en prøveordning.

5.5 Forslag om vurdering av eksterne vaktmestertjenester fra Jeevarany Srivickneswaran Fossumberget 48

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Kostnadene for nåværende vaktmestertjenester bør vurderes opp mot eksterne vaktmestertjenester. Det er på grunn av uforholdsmessig store kostnader for sameiet.

Styrets innstilling

Styret er uenig i saksfremstillingen om at ansatt vaktmester medfører uforholdsmessig høye kostnader.

All erfaring tilsier at det er vesentlig dyrere med en innleid vaktmestertjeneste sammenlignet med en fast ansatt vaktmester (så lenge man har behov for en full stilling).

Videre har vi ved å ha en fast ansatt vaktmester få effektivisering ved at denne etter hvert kjenner sameiet og bygningsmassen godt. Det er etter styrets syn en risiko for at man får en dårligere tjeneste når denne kjøpes inn eksternt.

Sameiet kan heller ikke uten videre gå til oppsigelse og outsource vaktmestertjenesten, jf. arbeidsmiljølovens kapittel 15 og 16.

Styret vil også presisere at vi anser at dagens vaktmester gjør en god jobb og har et godt samarbeid med styret ift. prioritering, bestilling av arbeider fra leverandører mv.

Det innstilles derfor på at forslaget avvises.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises.

5.6 Forslag om etterisolering av garasjehimling fra Sissel Nordby / Bjørn Jota Fossumberget 24

Seksjonseierne har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

spesielt Gulv. Vi har leilighet på gavl og der er det veldig kaldt på disse tider av året. Vi har målt temperaturen på stuegulvet helt ned til -6 grader. Kan sameiet gjøre noe med dette problemet? Hva med å etterisolere himling i garasjeanlegget? Vi er kjent med at andre sameier og borettslag i distriktet har gjort dette. Dette vil bedre vår bosituasjon.

Forslag: Etterisolering av garasjehimling.

Styrets innstilling

Styret anser at en etterisolering av alle garasjesameiene vil være et større og kostnadskrevende prosjekt.

Mange seksjonseiere merker nå store renteøkninger og svært sterk prisstigning, ikke minst knyttet til matvarer og energipriser.

I denne økonomiske situasjonen arbeider styret for å unngå altfor store økninger i felleskostnadene, og dette er utfordrende i utgangspunktet med høy prisstigning (og varslet høy økning av både kommunale avgifter og festeavgiften fra Oslo kommune i 2023).

Styret anbefaler derfor at årsmøtet har en streng prioritering av tiltak som iverksettes nå. Ved en slik prioritering anbefaler styret at forslaget avvises da det vil ha en høy kostnad og ikke er av de vedlikeholdstiltak som bør prioriteres nå.

Det vises her også til at det er mulig å gjøre tiltak inne i den enkelte leilighet som opplever kalde gulv (legge varmematte e.l.).

Forslag til vedtak: Forslaget avvises.

5.7 Forslag om mulighetsstudie av etterinstallasjon av heiser fra Janne-Anita Hartviksen Fossumberget 56

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Ønsker å foreslå en gjennomgang av muligheter for å installere heiser i blokkene? Er dette mulig å gjennomføre? Tenker langsiktig, har observert at det er mange som sliter med å komme seg ut og hjem igjen. Tenker helhetlig, leilighetene øker i verdi og menneskene her får en bedre livskvalitet. Tenker at man kan søke husbanken om litt økonomisk støtte, evt. oslo kommune. Politikken i dag, setter søkelys på at man skal bo lengst mulig hjemme, når vi blir eldre. Håper i hvert fall dette blir tatt opp som en sak for sameiet.

Styrets innstilling

Styret anser at en etterinstallasjon av heis i alle 16 oppgangene vil være et stort og kostnadskrevende prosjekt.

Mange seksjonseiere merker nå store renteøkninger og svært sterk prisstigning, ikke minst knyttet til matvarer og energipriser.

I denne økonomiske situasjonen arbeider styret for å unngå altfor store økninger i felleskostnadene, og dette er utfordrende i utgangspunktet med høy prisstigning (og varslet høy økning av både kommunale avgifter og festeavgiften fra Oslo kommune i 2023).

Styret anbefaler derfor at årsmøtet har en streng prioritering av tiltak som iverksettes nå, også i forhold til en mulighetsstudie/forprosjekt av installasjon av heis (selv om kostnadene til å undersøke mulighetene/forprosjekt naturligvis er langt lavere enn en evt. gjennomføring).

Ved en slik prioritering anbefaler styret at forslaget avvises slik at det heller ikke brukes penger på en mulighetsstudie/forprosjekt.

Frem til og med 2022 hadde Husbanken tilskuddsmidler til både konsulentbistand til prosjektering av heis og kostnadsoverslag for installering av heis, samt tilskudd til installering av heis. Med tilskuddet kunne eiere av boligeiendommer med tre etasjer eller mer få dekket opptil 50 % av kostnaden av å prosjektere og installere heis. Denne tilskuddsmulighetene både for prosjektering og gjennomføring ble fjernet i statsbudsjettet for 2023. Styret anser derfor at det er lite sannsynlig at årsmøtet vil vedta etterinstallasjon av heis i dagens situasjon, og en forprosjektering vil nå være uten tilskuddsmulighet.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises.

5.8 Forslag vedrørende ulyder i røropplegg fra Jaleh Sadeghieh Fossumberget 52

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Etter oppgradering av varmtvannsanlegget i sameie har vi observert endringer ved bruk av vann særlig varmt vann. Når vi åpner kranene, hører vi ulyd. Det høres ut som dunkelyder. Ulyden oppleves mer når vi blander varmt- og kaldt vann i kranen. Vi har fått rørlegger hos oss for å se på dette og vi har byttet kranene. Lyden er likevel ikke borte. Rørleggeren mente at ulyden ikke kommer fra kran og blandebatteriene, men det er trykket som forplanter seg i røranlegget så det høres ut som det kommer fra kranen.

Vi lurer på om andre beboere har opplevd det samme problemet, dvs. de hører ulyder når de åpner kranene særlig ved bruk av varmt vann. I så fall ønsker vi at styret bestiller befaringsentene hos de som har installert det nye varmtvannsanlegget eller annen bedrift, slik at det kan vurderes tiltak for å fjerne denne ulyden.

Styrets innstilling

Styret har gitt tilbakemelding til forslagsstiller om at vi ikke har fått flere henvendelser om ulyder i røropplegget, og at man derfor bør se på denne leiligheten spesielt. Entreprenør i VVS-prosjektet vil derfor foreta en befaringsentene av leiligheten.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Henning Hoel (2021 - 2023)
 Styremedlem, Branko Tomov Tollofsen (2022 - 2024)
 Styremedlem, Erik Christian Green (2022 - 2024)
 Styremedlem, Jon Langseth (2021 - 2023)
 Styremedlem, Qamar Zaman (2022 - 2023)
 Varamedlem, Mehtab Afsar (2022 - 2023)

6.1 Valg av leder

Henning Hoel er på valg. Det må derfor velges ny styreleder. Gjenvalg er tillatt.

6.2 Valg av medlemmer til styret

John Langseth og Qamar Zaman er på valg. Det må derfor velges nye medlemmer til styret. Gjenvalg er tillatt.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Mehtab Afsar er på valg. Det må derfor velges nytt varamedlem. Gjenvalg er tillatt.

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap	867 578	269 089
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-1 691 213	2 287 702
Tilbakeføring av avskrivning	52 686	27 918
Kjøp / salg anleggsmidler	0	174 125
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 128 575	-1 891 257
B. Endring arbeidskapital	490 049	598 488
C. Arbeidskapital	1 357 627	867 578
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Restanskonto	107 691	83 646
Mellomregning finansieringsforetak	7 617	25 431
Andre kortsiktige fordringer	10 436	9 532
M ³ leravregning	1 514 073	528 778
Forskuddsbetalte forsikr.premie	401 174	1 502 596
Andre forskuddsbet. kostnader	254 158	491 445
H ³ ndkasse	16 110	13 975
Bank IN betalinger	1 923	1 931
Driftskonto	529 271	1 378 302
Andre bankinnskudd	100 380	18 850
Bankinnskudd skattetrekk	38 374	39 736
Leverandører	-762 998	-2 254 529
Utlegg	0	-3 200
Skattetrekk ansatte	-38 374	-39 736
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 692	-22 543
Skyldig arb.giveravg.-opptjente feriepenger	-8 888	-8 734
P ³ lnpne renter langsiktig gjeld	-516 800	-326 733
Annen kortsiktig gjeld	0	-460
IN konto betalinger	-1 923	-1 931
P ³ lnppte energikostnader	-179 515	-465 600
M ³ leravregning	-1 969	-10 061
Skyldige feriepenger	-63 035	-61 946
Forskudd / overdekning	-27 388	-31 171
Arbeidskapital	1 357 627	867 578

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 J esperud Boligsameie

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	16 944 053	14 810 688	16 578 200	18 514 548
Sum leieinntekt		16 944 053	14 810 688	16 578 200	18 514 548
Andre inntekter					
Gevinst ved salg av eiendel	2	0	3 143 878	0	0
Diverse inntekt	3	183 756	171 956	50 000	163 996
Sum annen inntekt		183 756	3 315 834	50 000	163 996
Sum inntekt		17 127 809	18 126 521	16 628 200	18 678 544
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	4	754 653	744 754	734 000	795 000
Styre honorar	4	481 000	482 800	481 000	481 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	52 686	27 918	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad	6	1 266 014	1 001 739	700 000	1 100 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	920 681	1 118 240	1 220 000	1 060 000
Kommunale avgifter/renovasjon	8	2 745 205	2 789 040	2 700 000	3 395 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	9	17 216	93 741	15 001	22 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	10	158 005	147 310	218 000	177 500
Reparasjon og vedlikehold	11	6 029 476	4 164 308	5 985 002	1 916 000
Revisjonshonorar		18 635	18 068	18 000	19 000
Forretningsfjrerhonorar		346 005	333 659	346 000	356 000
Andre honorar	12	511 766	324 853	219 000	400 000
Kontorkostnad		16 512	30 571	30 000	11 000
TV/bredb ³ nd		1 889 249	1 758 517	1 853 000	2 109 250
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		73 977	10 854	57 000	57 000
Kontingenter og gaver		5 050	5 050	0	0
Forsikringer		1 502 596	1 353 914	1 503 000	1 605 000
Andre kostnader	13	401 225	434 219	418 000	520 000
Sum kostnad		17 189 951	14 839 556	16 497 003	14 023 750
Driftsresultat fjr IN		-62 142	3 286 965	131 197	4 654 794
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		131 643	277 097	0	0
Driftsresultat etter IN		69 501	3 564 063	131 197	4 654 794
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		42 647	10 261	0	0
Rentekostnad		1 803 360	1 286 622	1 201 000	2 078 983
Netto finansposter		1 760 713	1 276 361	1 201 000	2 078 983
ijrsresultat		-1 691 213	2 287 702	-1 069 803	2 575 811
Overfjrt sameiekapital		-1 691 213	2 287 702	0	0
SUM OVERFDRINGER		-1 691 213	2 287 702	0	0

Balanse 2022 J esperud Boligsameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	5	307 993	360 679
Sum anleggsmidler		307 993	360 679
Omljpsmidler			
Kostnader til avregning	17	1 514 073	528 778
Fordringer			
Restanser felleskostnader		107 691	83 646
Andre kortsiktige fordringer	14	18 053	34 963
Forskuddsbetalte kostnader		655 332	1 994 041
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		16 110	13 975
Innest ³ ende bank		669 948	1 438 819
Sum omljpsmidler		2 981 208	4 094 222
SUM EIENDELER		3 289 201	4 454 901

Balanse 2022 J esperud Boligsameie

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-49 101 113	-47 409 901
Sum opptjent egenkapital		-49 101 113	-47 409 901
Sum egenkapital	15	-49 101 113	-47 409 901
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	50 766 733	48 638 158
Sum langsiktig gjeld		50 766 733	48 638 158
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		27 388	31 171
Leverandørgjeld		762 998	2 257 729
Skyldig off. myndigheter		69 954	71 014
P ³ lypne renter		516 800	326 733
Annen kortsiktig gjeld	18	246 441	539 998
Sum kortsiktig gjeld		1 623 582	3 226 644
Sum gjeld		52 390 315	51 864 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 289 201	4 454 901

Sted: _____ Dato: _____

Henning Hoel
Styreleder

Qamar Zaman
Styremedlem

J on Langseth
Styremedlem

Branko Tomov Tollofsen
Styremedlem

Erik Christian Green
Styremedlem

Noter ³ rsregnskap 2022 J esperud Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

j rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lynnskjring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkittering av hele eller deler av sameiets l³ n.

Nedkitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet p³ konto 3995.

Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets l³ n.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 525 740	8 771 400
3609 Leie parkering	856 460	858 740
3618 Leietillegg strøm	221 467	170 378
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 550 880	1 550 880
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 669 509	1 274 152
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 092 276	2 157 417
3690 Kommunalt leietillegg	27 720	27 720
Sum	16 944 053	14 810 688

Note 2 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2022	2021
3892 Salg eiendom/leil. v/ skatteplikt	0	3 143 878
Sum	0	3 143 878

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3957 Njkkelsalg	20 620	18 375
3999 Inntekt bom	163 136	153 581
Sum	183 756	171 956

Konto 3999 gjelder bomsystem for kjring inn til sameiet.

Note 4 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5100 Fast lynn til ansatte fra lynnssystemet	426 923	416 983
5102 Overtid fra lynnssystemet	33 368	34 235
5129 Annen lynn fra lynnssystemet	65 000	65 000
5150 P3 lypne feriepenger	63 035	61 946
5280 Andre fordeler fra lynn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	144 173	143 019
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lynnssystemet	8 888	8 734
5753 Tjenestepensjon OTP	11 817	10 908
5915 Overtidsmat	0	1 084
5990 Andre personalkostnader	1 450	2 844
5330 Honorar tillitsvalgte fra lynnssystemet	481 000	482 800
Sum	1 235 653	1 227 554

Personalkostnader omfatter lynn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 1

Note 5 - Varige driftsmidler

	Kameraoverv3 ki	Snpjlog	Spider	Snjfreser	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	207 731	63 375	162 500	61 625	79 375
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	207 731	63 375	162 500	61 625	79 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	72 706	6 866	46 042	61 625	79 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	135 025	56 509	116 458	0	0
i rets avskrivninger :	13 849	6 337	32 500	0	0
Anskaffelses3 r :	2017	2021	2021	2009	2010
Antatt levetid i 3 r :	15	10	5	10	10

Sameiet best3 r av 360 seksjoner.

Eiendommer er oppfjrt p3 g.nr 100, b.nr 54 i Oslo kommune. Eiertomt p3 35 394 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP614062.

Note 6 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	1 266 014	1 001 739
Sum	1 266 014	1 001 739

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Vaktmestertjeneste	60 431	137 672
6341 Brannalarm	0	6 250
6360 Annet renhold	53 961	0
6361 Fast renhold	458 629	445 323
6362 Skadedyrtryddelse	32 912	31 359
6364 Matteleie	81 432	52 459
6391 Snøsmåking/strøing/feiling	50 449	36 125
6392 Containerleie/trømming	182 867	409 054
Sum	920 681	1 118 240

Konto 6360 gjelder vask av brønn, boder samt nedskuring.

Note 8 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	2 745 205	2 789 040
Sum	2 745 205	2 789 040

Note 9 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	0	77 285
6420 Leie av datautstyr	10 308	9 846
6490 Leie av betalings system	6 908	6 611
Sum	17 216	93 741

Konto 6420 gjelder bevar HMS samt google workspace.
Konto 6490 gjelder leie av elektroniske betalingsystemer.

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	7 274	27 126
6525 IT utstyr	3 990	4 589
6531 IT kostnader felles	0	5 995
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	15 986	2 147
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	68 967	47 721
6552 Driftsmateriell	50 846	49 989
6581 Programvare	10 942	9 743
Sum	158 005	147 310

Konto 6581 gjelder digitale tjenester.

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	1 148 603	340 944
6602 Vedlikehold VVS	2 887 106	244 858
6603 Vedlikehold elektro	131 424	287 355
6605 Vedlikehold fellesanlegg	193 083	188 603
6608 Vedlikehold varmeanlegg	4 575	534 695
6613 Vedlikehold grunnanlegg/lekeplasser/uteområde	76 710	68 409
6616 Vedlikehold vaskeri	0	49 142
6617 Vedlikehold brannvernustyr	788 782	18 793
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	118 564	283 534
6630 Egenandel forsikring	30 000	40 000
6641 Malerarbeider	213 750	1 650 214
6643 Glassarbeid/Vindu	58 400	133 713
6644 Fasade/balkonger	76 125	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	55 992	6 484
6648 Vedlikehold dører og porter	214 163	317 565
6668 Drift ventilasjon	32 200	0
Sum	6 029 476	4 164 308

I løpet av 2022 ble det utført omfattende vedlikeholdsprosjekter i sameiet.
Konto 6601 gjelder takteking.
Konto 6602 gjelder arbeid i teknisk rom.
Konto 6617 gjelder montering av røykvarslere samt boligkontroll.
Konto 6641 gjelder maling av utvendig balkonger.

Andre vedlikeholdsposter gjelder løpende vedlikehold og service på sameiets bygninger og diverse anlegg.

Note 12 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfjrer	92 400	139 453
6720 J uridisk honorar	14 250	3 265
6730 Teknisk honorar	225 896	104 010
6750 Vakthold	179 220	78 125
Sum	511 766	324 853

Konto 6714 gjelder lynn godtgjrelse, honorar IN, strjmvaregning samt utsendelse av innkalling.
Konto 6720 gjelder byggemte.
Konto 6730 gjelder honorar vedrjrende oppgradering av baderom.

Note 13 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	9 534	10 300
7719 Mnter, div. styret	2 170	5 661
7750 Festeavgift/ tomteleie	388 756	388 756
7770 Betalingskostnader	2 934	1 852
7772 Omkostninger inkasso	1 768	4 878
7773 Omkostninger innkreving	662	23 502
7792 d redifferanse	11	1
7795 Husleietap	-4 610	-730
Sum	401 225	434 219

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	7 617	25 431
1570 Andre kortsiktige fordringer	10 436	9 532
Sum	18 053	34 963

Konto 1570 gjelder opptjente renter fra Klare Finans.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	-47 409 901	-1 691 212	-49 101 113
Sum opptjent egenkapital	-47 409 901	-1 691 212	-49 101 113
Sum egenkapital	-47 409 901	-1 691 212	-49 101 113

Balansen i ³ rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefjrte verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³ net.

Note 16 - Langsiktig gjeld

	Handelsbanken	Handelsbanken
Kreditor:		
L ³ nenummer:	94927044743	94927037577
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022	2020
Rentesats:	4.70 %	4.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2047	30.06.2039
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	4 500 000	51 061 700
L ³ nesaldo 01.01:	0	48 638 157
Avdrag i perioden:	86 782	2 783 317
Opptak i perioden:	4 500 000	0
L ³ nesaldo 31.12:	4 413 218	45 854 840
Saldo 5 ³ r frem i tid:	3 861 532	35 627 575

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94927037577	22	167 599	3 687 178
	3	167 570	502 710
	22	164 912	3 628 064
	3	164 884	494 652
	2	163 904	327 808
	23	159 539	3 669 397
	2	159 510	319 020
	1	155 844	155 844
	24	154 166	3 699 984
	2	154 138	308 276
	23	148 794	3 422 262
	2	148 765	297 530
	1	145 098	145 098
	1	143 299	143 299
	14	140 734	1 970 276
	3	140 705	422 115
	2	135 361	270 722
	22	129 988	2 859 736
	1	128 890	128 890
	1	127 152	127 152
	3	126 293	378 879
	12	124 615	1 495 380

Langsiktig gjeld

	1	120 920	120 920
	12	119 242	1 430 904
	2	115 546	231 092
	7	113 869	797 083
	1	113 841	113 841
	4	110 174	440 696
	76	108 496	8 245 696
	11	108 468	1 193 148
	13	104 801	1 362 413
	2	104 772	209 544
	3	100 437	301 311
	3	99 698	299 094
	2	98 124	196 248
	2	96 741	193 482
	1	96 713	96 713
	2	94 978	189 956
	4	91 831	367 324
	1	91 241	91 241
	2	88 684	177 368
	1	88 656	88 656
	2	86 883	173 766
	1	85 185	85 185
	1	83 964	83 964
	2	77 671	155 342
	1	74 524	74 524
	1	73 936	73 936
	1	71 378	71 378
	1	70 790	70 790
	3	68 230	204 690
	3	65 084	195 252
	1	65 055	65 055
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 94927044743	30	15 399	461 970
	30	15 147	454 410
	30	14 642	439 260
	30	14 137	424 110
	30	13 632	408 960
	18	12 875	231 750
	2	12 370	24 740
	28	11 865	332 220
	15	11 360	170 400
	15	10 855	162 825
	15	10 350	155 250
	111	9 845	1 092 795
	6	9 088	54 528

Langsiktig gjeld

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
 Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvitteing av hele eller deler av sameiets P n.
 Nedkvitteingen inntektsfjres direkte i resultatregnskapet p3 konto 3995.
 Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets P n.

Selskapets eiere har et felles ansvar for P neopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Note 17 - Kostnader til avregning

A-konto	1 243 308
Strjrm kostnader	-2 757 381
Sum, utfaktureres i 2023	1 514 073

Strjrm blir avregnet av Brunata den 31.12. hvert 3 r, og faktureres andelseierene p3 fjlgende 3 r.

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 P3 lrppe energikostnader	179 515	465 600
2941 Skyldige feriepenge fra lrpnnssystemet	63 035	61 946
2979 Andre forskudd	1 969	10 061
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	460
2997 IN konto betalinger	1 923	1 931
Sum	246 441	539 998

Resultat og balanse med noter for Jesperud Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jesperud Boligsameie

Styreleder	Henning Hoel (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Branko Tomov Tollofsen (sign.)	18.03.2023
Styremedlem	Erik Christian Green (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Jon Langseth (sign.)	20.03.2023
Styremedlem	Qamar Zaman (sign.)	21.03.2023



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Jesperud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jesperud Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

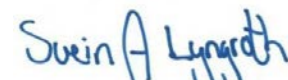
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 22. mars 2023
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Jesperud Boligsameie

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Henning Hoel
Styremedlem, Branko Tomov Tollofsen
Styremedlem, Erik Christian Green
Styremedlem, Jon Langseth
Styremedlem, Qamar Zaman
Varamedlem, Mehtab Afsar

Styret i Jesperud Boligsameie består av ingen kvinner og 5 menn

Virksomhetens art

Jesperud Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Jesperud Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971285923. Jesperud Boligsameie består av 360 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Jesperud Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP614062. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Jesperud Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Årlig gjennomgang HMS-system
- Kontroll av lekeplasser iht. jevnlig intervaller
- Hms-runde ansatte
- Kontroll av fellesareal iht. jevnlig intervaller (egenkontroll av bygninger)
- Legionellakontroll iht. jevnlig intervaller
- Kontroll av ventilasjonsanlegg
- vannsjekk, sakkynndig kontroll
- brannvern kontroll av fellesarealer / boliger
- kontroll/service arbeidsutstyr
- kameraovervåking, vektertjeneste

Styrets arbeid

Det sittende styret har i 2022 hatt 9 ordinære styremøter og behandlet 64 styresaker.

De viktigste sakene styret har arbeidet med er:

VVS-prosjekt varmtvann

Styret har i tråd med årsmøtets vedtak arbeidet med VVS-prosjektet, og har hatt jevnlig byggemøter underveis. Prosjektet skulle vært ferdigstilt i desember 2022, men er i skrivende stund fortsatt ikke ferdigstilt grunnet manglende levering av varmpumper fra utlandet. Det gjenstår derfor fortsatt levering av flere varmpumper (akonto-faktura og sluttfaktura vil ikke bli betalt før prosjektet er ferdigstilt).

Situasjonen med dårlig varmtvann i perioder fra før prosjektet startet er ikke helt løst for alle leiligheter enda, og det gjenstår også endelig innregulering for de boligene som fortsatt har gamle varmpumper som leverer dårlig i perioder med høyt forbruk.

Tiltak som er gjennomført i prosjektet er som følger:

- Generell utskifting av rør på alle beredersystemene. Rør beholdes kun der det er lagt riktige dimensjoner og rørene er i god forfatning, uten tegn på lekkasjer eller slitasje og det ikke er kappede og blindede rør.

- Alle varmtvannsrør isoleres med mineralullskåler og alle kaldtvannsrør isoleres med armaflex cellegummi eller tilsvarende kondensisolasjon.

- Fjerne og erstatte beredere i dårlig forfatning

- Montere ekspansjonskar med betydelig større ekspansjonsvolum og gjennomstrømningskar.

- Montere varmeveksler mellom forvarmet varmtvann og ettervarmet varmtvann.

- Gjennomføre fullstendig innregulering av anlegget med varmpumper, vannmengder og i forhold til optimalt pumpetrykk.

Inngangsparti- Fossumberget 54-56

Etter innspill fra årsmøtet har styret gjennomført et mindre prosjekt med forbedring av inngangspartiene i «langblokka». De bygningsmessige arbeidene er ferdigstilt, men det gjenstår bestilling av blomsterkasser og beplantning som vil utføres i løpet av vår/tidlig sommer.

Elbil-plasser

Det er i samsvar med vedtak på årsmøtet installert infrastruktur for elbil-lading. Anlegget ble satt i drift i 2020, og styret har implementert halvårlig avregning av forbruk. Styret vil i løpet av 2023 gå over til månedlig fakturering via Movel og det kommer mer informasjon om dette i forkant av overgangen.

Akonto-beløp for lading fastsettes på bakgrunn av forbruk i forrige periode og antatt pris på strøm. På bakgrunn av svært høye strømpriser oppfordrer styret til å følge med på eget forbruk i Zaptec-portalen (alle ladesejere blir registrert der).

Vannmålere

Styret har fulgt opp årsmøtets vedtak om installasjon av nye vannmålere.

Styret mottar rapporter over forbruk fra Ista som avregnes mot akontobeløp av Usbl.

Det er i skrivende stund fortsatt høye strømpriser. Styret har fått forespørsel om avregninger kan foretas hyppigere enn en gang i året, men det vil også medføre betydelig høyere administrasjons- kostnader så vi avventer dette inntil videre. Styret oppfordrer alle til å redusere eget forbruk og følge med på dette. Alle seksjonseiere har fått tilsendt brukernavn og passord slik at man kan følge med på eget forbruk hos www.istaonline.no

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Styret har fulgt om årsmøtevedtak om mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og har sammen med forretningsfører iverksatt mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld helt eller delvis.

Sameiets IN-ordning åpner for ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån i Handelsbanken i forbindelse med låneforfallene 30. mars og 30. september. Minstebeløpet for nedbetalingen er kr. 100 000,-, unntatt når man innfrir fellesgjelden helt.

Det er en del administrasjon med individuell nedbetaling, og Usbl tar kr. 3.120,- pr innbetaling. Den enkelte bør derfor kun nedbetale større beløp individuelt og dersom man har lavere rente enn sameiets lån. Sameiet må låne uten sikkerhet i bygningsmassen og slike gjeldsbrevlån ligger normalt ca. 1% høyere enn det den enkelte kan oppnå med god sikkerhet i egen seksjon. Man kan sjekke egen andel fellesgjeld i skattemeldingen, årsoppgaven fra Usbl eller på «min side» hos www.usbl.no

Seksjonseiere som ønsker å nedbetale på sin fellesgjeld, må kontakte Usbl senest 1 måned før det aktuelle låneforfall ved å sende e-post til usbl@usbl.no og oppgi navn, adresse, leilighetsnummer og hvilke beløp man vil nedbetale ekstraordinært. Giro og avtale vil bli sendt ut på bakgrunn av dette. Forfall for innbetaling til Usbl er 15. mars. Fristen er absolutt og beløp som blir innbetalt for sent vil bli returnert avsender.

IN-ordningen medfører at giroer bare sendes ut for tre og tre måneder av gangen. Årsaken er at beløpet som skal dekke renter på IN-lån hvert kvartal blir regulert i henhold til renteendringene fra banken. Rentebeløpet på giroene vil altså variere ettersom lånerenten endres. Det vil ikke sendes ut varsler til eierne om disse renteendringene.

Bomiljø - vektertjenester

Styret anser at bomiljøet generelt er godt, og selv om vi har en del naboklager mv. er det ikke til å unngå i et stort sameie med 360 leiligheter.

Sameiet har opplevd en del problemer med uønsket opphold i garasjen, herunder råkjøring på nattetid, tyveri av dekk og mistanke om omsetning av narkotika.

Styret har derfor bestilt flere kameraer i 2022 og innført overvåkning av disse med utrykning av vektertjenester i helgene. Dette ser ut til å ha en preventiv effekt og vi har hatt en betydelig nedgang i antall hendelser.

Videre har vi hatt tett dialog med Stovner politikammer som har gitt tilbakemelding om at området skal prioriteres i forhold til patruljering. Det er også oversendt videomateriale til politiet, men vi kjenner ikke til status i oppfølgingen av politiet i forhold til disse sakene.

Kommunikasjon - hjemmeside

Styret har nå tatt i bruk e-post direkte til seksjonseiere/leietakere når det gis viktig informasjon. Styret oppfordrer alle til å registrere seg på «min side» hos Usbl hvis man ikke har gjort det. Her kan man også få opplysninger om egen leilighet, felleskostnader, årsoppgaver mv.

I tillegg benytter vaktmester Facebook-gruppen for å gi informasjon.

Styret oppfordrer primært til at man sender konkrete henvendelser pr e-post til styret@jesperudboligsameie.no eller direkte til styreleder på e-post henning@ahw.no

Problemer med matlukt - ventilasjon

Styret mottar fortsatt noen klager på at matlukt siver inn i leiligheter fra naboene. Dette skyldes at flere seksjonseiere har koblet kjøkkenvifte/ventilator til sameiets felles ventilasjonsanlegg. Matlukt går da inn i naboenes leiligheter. Styret henstiller derfor til alle seksjonseiere og leietakere om å umiddelbart koble fra kjøkkenventilatorer/vifter som er koblet til ventilasjonsanlegget da dette ikke er tillatt. Sameiere kan i stedet for å installere ventilatorer som har kullfilter og ikke trenger å kobles til ventilasjonsanlegget. Ved rensing/kontroll viser det seg stadig at enkelte kobler elektriske vifter til ventilasjonsanlegget som ødelegger den naturlige oppdriften. Styret har utfordret pålegg om utbedring av ventilasjonsløsninger som er i strid med vedtektene, og følger opp retting fra den enkelte seksjonseier.

Naboklager - pålegg til beboere

Styret har i 2022 fått klager fra seksjonseiere på naboer, og også fra naboer som klager på hverandre. Antallet klager er fortsatt relativt lavt sett i forhold til antall boliger, og styrets inntrykk er at vi gjennomgående har et godt bomiljø i sameiet. Styret følger opp klagen på vanlig måte, men vi henstiller om at vi i sameiet vårt forsøker å bedre kommunikasjonen oss imellom. Styret anbefaler at man forsøker å snakke med den/de man klager på før eventuell klage sendes styret (konfliktnivået blir ikke alltid mindre ved at styret kobles inn).

Avtale med Telenor (tidligere Canal Digital)

Styret har avtale med Telenor.

Avtalen inneholder følgende:

- Bredbånd med hastighet 75 mbps.
- Modem (Eurodocsis 3.1 klargjort for høye hastigheter opp/ned)
- T-we boks II
- wifi-ruter inkludert «alltid Wifi-garanti»
- TV-pakke med 15 faste kanaler + 100 poeng til bruk i TV/innholdsuniverset. Man velger kanaler ved å registrere seg på «Min side» hos Telenor.

Vi har bindingstid på avtalen frem til årsskifte 2023/2024 og styret vil i løpet av høsten innhente tilbud fra eksisterende og nye leverandører som vil vurderes.

Fremtidig vedlikehold

Av planlagte vedlikeholdsarbeider fremover vil styret spesielt arbeide med:

- ferdigstille oppgradering av VVS-anlegg og berederrom (se over)
- full rehabilitering av tak (det er rehabilitert nytt tak i FB 54-56, og taket i FB24-28 (se over og egen sak på årsmøtet ift. solceller)
- ferdigstille oppgradering av inngangsparti (utendørs) i langblokka
- vedlikeholdsspyling / kamerainspeksjon og evt. utbedring av enkelte felles avløpsrør
- bytte av garasjeporter

Oppsummering – økonomi

Styrets vurdering er at vi nå har gjennomført flere tunge og kostnadskrevenne vedlikeholdsprosjekter de siste årene og at vi har en godt vedlikeholdt bygningsmasse, men med løpende behov for vedlikehold.

Det er etter styrets syn viktig å løpende vedlikeholde bygningsmassen for å opprettholde en god langsiktig økonomistyring og sikre verdiene på bygningsmassen, og det vises her til avsnittet om fremtidig vedlikehold som bør gjennomføres.

Styret vil gjennomgå regnskapet på årsmøtet, men ønsker her i årsmelding å si noe overordnet om sameiets økonomiske stilling.

Det har også i 2022 vært en svært høy prisstigning som endte på 5,8% for 2022 (konsumprisindeks). I tillegg er det fortsatt høye energikostnader, og det forventes at disse også vil være vesentlig høyere enn normalt i 2023.

Prisstigningen er enda høyere for enkelte av kostnadene i sameiet. Styret viser her særskilt til følgende:

- Kommunale avgifter øker fra kr. 2.744.000, - til kr. 3.267.000, - (renovasjonsgebyr øker med 12% og vann- og avløpsgebyr med 16,5%)

- festeavgiften som ikke har vært regulert på svært mange år øker fra kr. 388.000, - til kr. 491.000, - (økning på 26,5%)

Styret er klar over at alle nå har fått det trangere i privatøkonomien, de fleste har egne lån på bolig, egne strømregninger som er høyere og økte matutgifter. I denne situasjonen anser styret at det er viktig å ikke øke de totale felleskostnadene mer enn nødvendig. Vi har i 2022 derfor valgt å svekke sameiets likviditet for å unngå høyere økning av felleskostnadene. På sikt må vi imidlertid styrke likviditeten igjen for å ha rom for uforutsette utgifter som sameiet kan dekke uten kapitalinnkallinger/ekstraordinære låneopptak.

De endringer som styret har vedtar i felleskostnadene kommer i tillegg til endringer i kapitalkostnadene (renter/avdrag) på sameiets fellesgjeld som følge av renteendringer. Disse endringene varsles ikke særskilt. På bakgrunn av årsmøtets vedtak om å innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld vil kapitalkostnadene endres automatisk i tråd med renteendringer på sameiets lån. Styret håper «rentetoppen» snart er nådd, og at man forhåpentligvis kan få lavere kapitalkostnader etter hvert (rentenedgang på fellesgjeld vil heller ikke varsles særskilt).

Styret gjennomgår jevnlig sameiets rammeavtaler, og i skrivende stund ser det ut til at vi kan redusere forsikringspremien betydelig basert på innhentede tilbud. Videre følger styret nøye med på renteutviklingen slik at vi forhandler frem den enhver til beste renten som sameiet kan få på fellesgjelden.

Vi håper at Jesperud boligsameie fortsatt kan styres med samme entusiasme som før. Til dette trengs imidlertid stadig interesserte seksjonseiere som er villige til å ta i et tak. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men hyggelig og lærerikt er det.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.03.2023

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Jesperud boligsameie organisasjonsnummer 971285923, og Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS org.nr. 998 755 956, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Henning Hoel velges som ekstern styreleder for Jesperud boligsameie for en periode på 2 år fra ordinær generalforsamling 2023. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i sameiermøtets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra sameiets side forutsetter at det velges ny styreleder på sameiermøtet. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik eventuell endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på boligselskapets sameiermøte. Dersom sameiermøtet ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS, løper det ingen oppsigelsestid.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte for eiernes beste.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp boligselskapets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for boligselskapets ansatte.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil firmaets andre ansatte forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet har egen vaktmester som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Boligselskapet betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 24.500,-** pr mnd tilsvarende **kr. 294.000,-** pr år. Beløpet er mva.-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Henning Hoel har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamling/sameiermøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva.** Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

Jesperud Boligsameie, styremedlem 1

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten
v/advokat Henning Hoel

Jesperud Boligsameie, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

Side 3



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVENEN 5 III * OSLO 1
KA/GK.

KOPI

Oslo, den 13.2.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 100. bnr. 37. Olaus Fjærttofts vei 36-38-40.

Arbeidsart

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ansvarshavende

Overing. Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3.

Journalnr.

72/2731.

Avsluttende synsforretning

24.1.74.

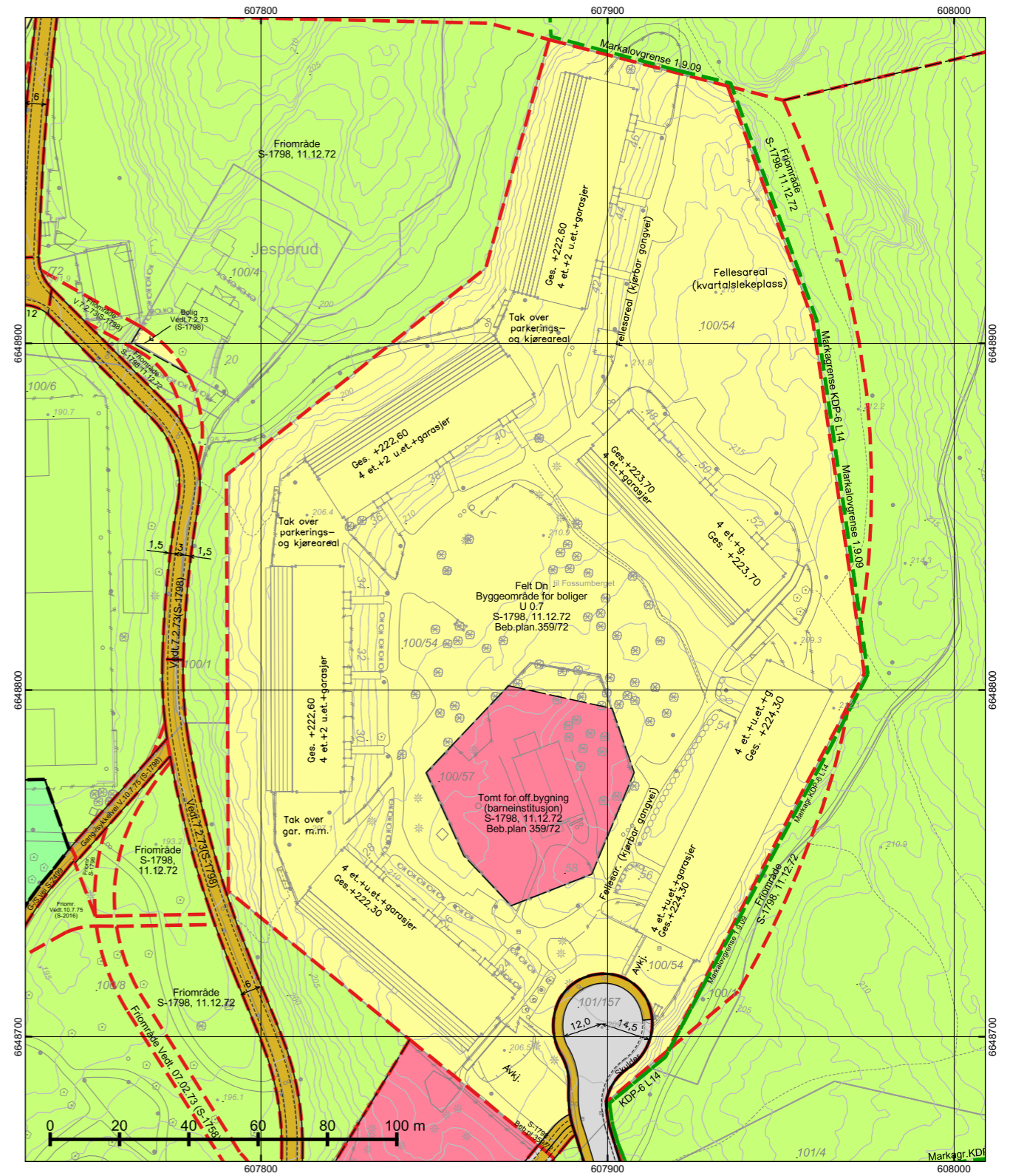
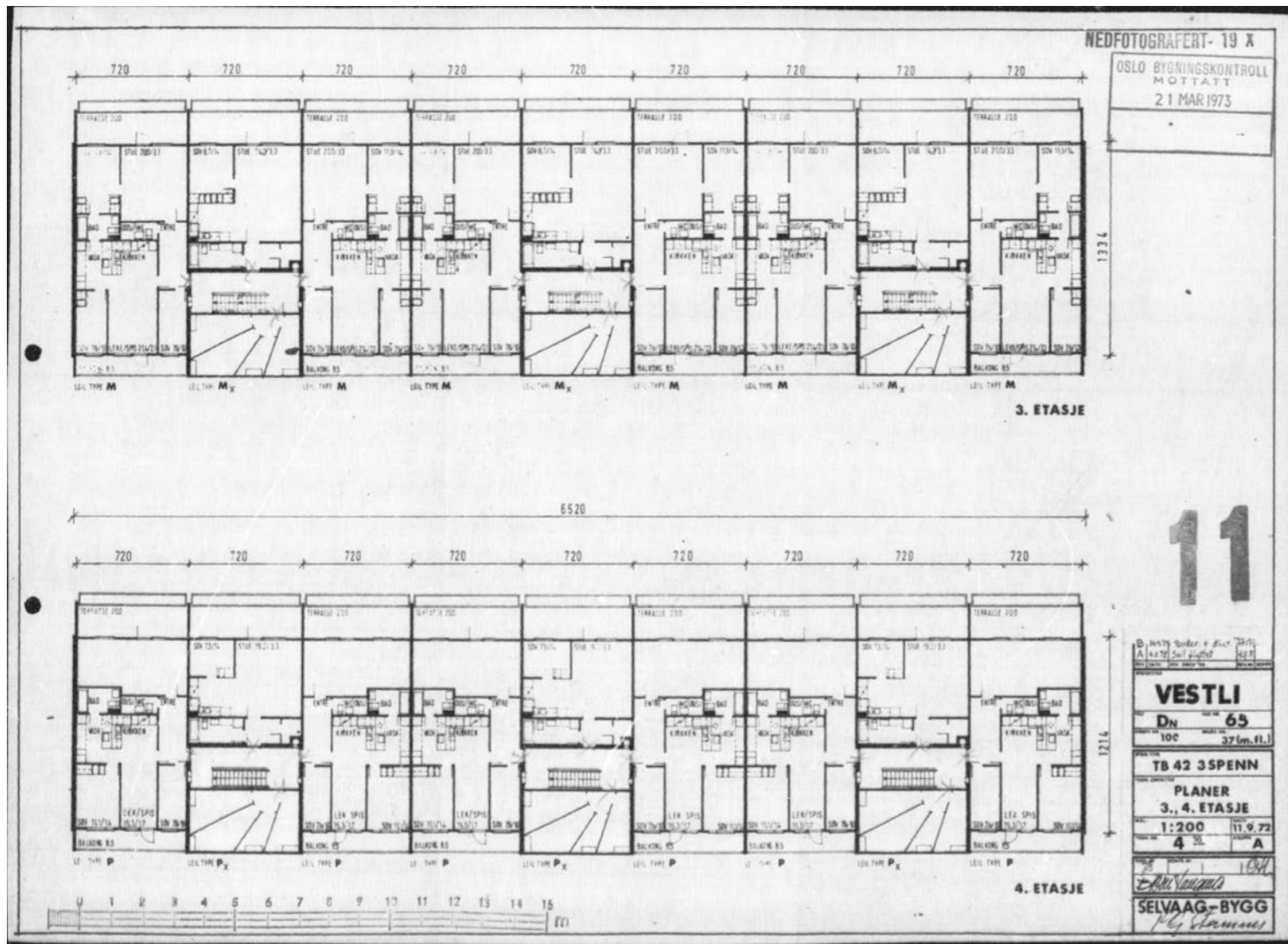
Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen.

XXXXXX
Kr. Andersen.
Overingeniør.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo		Reguleringskart	
Oslo Dato: 27.08.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 323555/ 86497150 Adresse: FOSSUMBERGET 38 Gnr/Bnr: 100/54		Deres ref.: 14197/ SING@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)

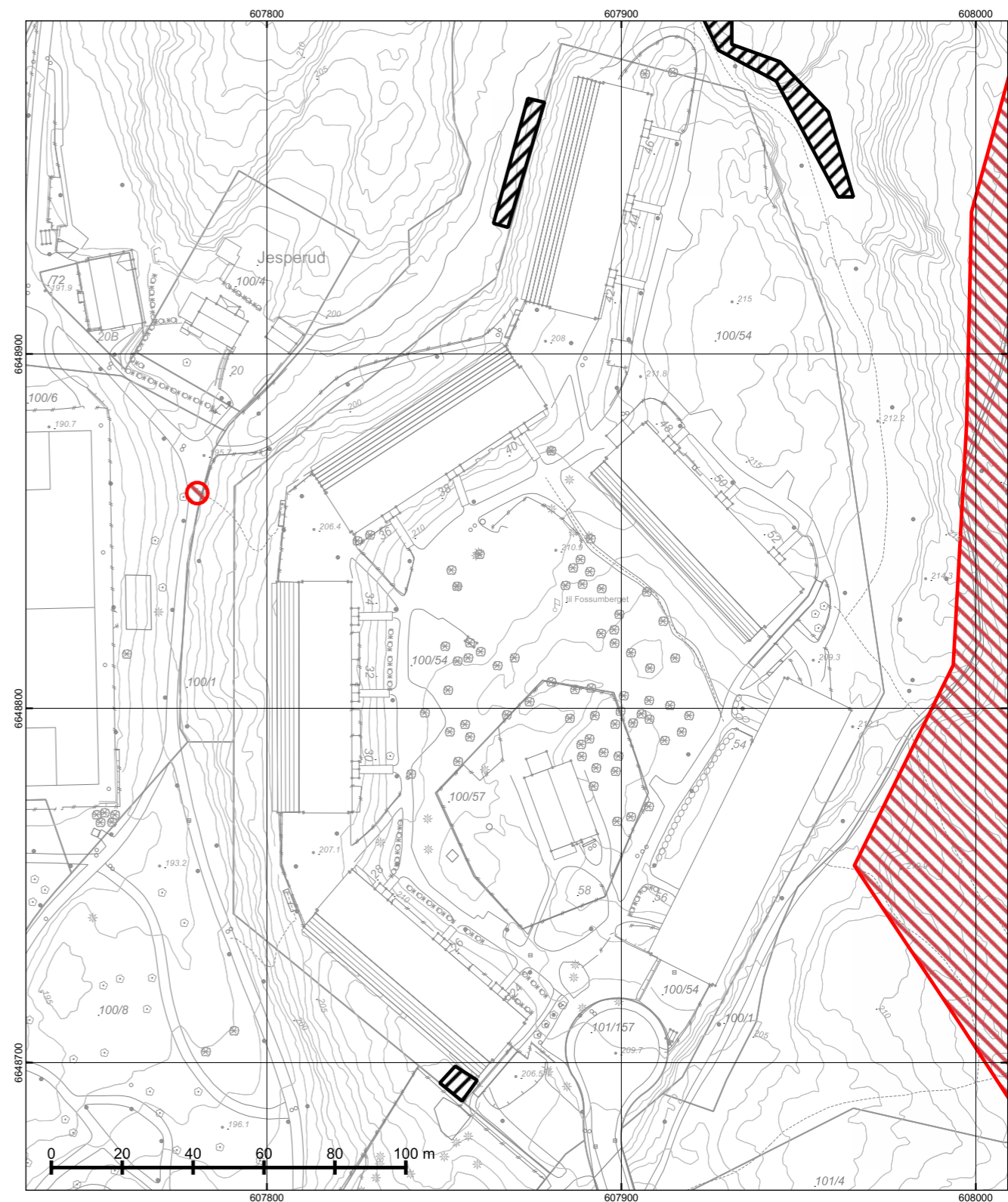
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 3040 - Friområde

- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

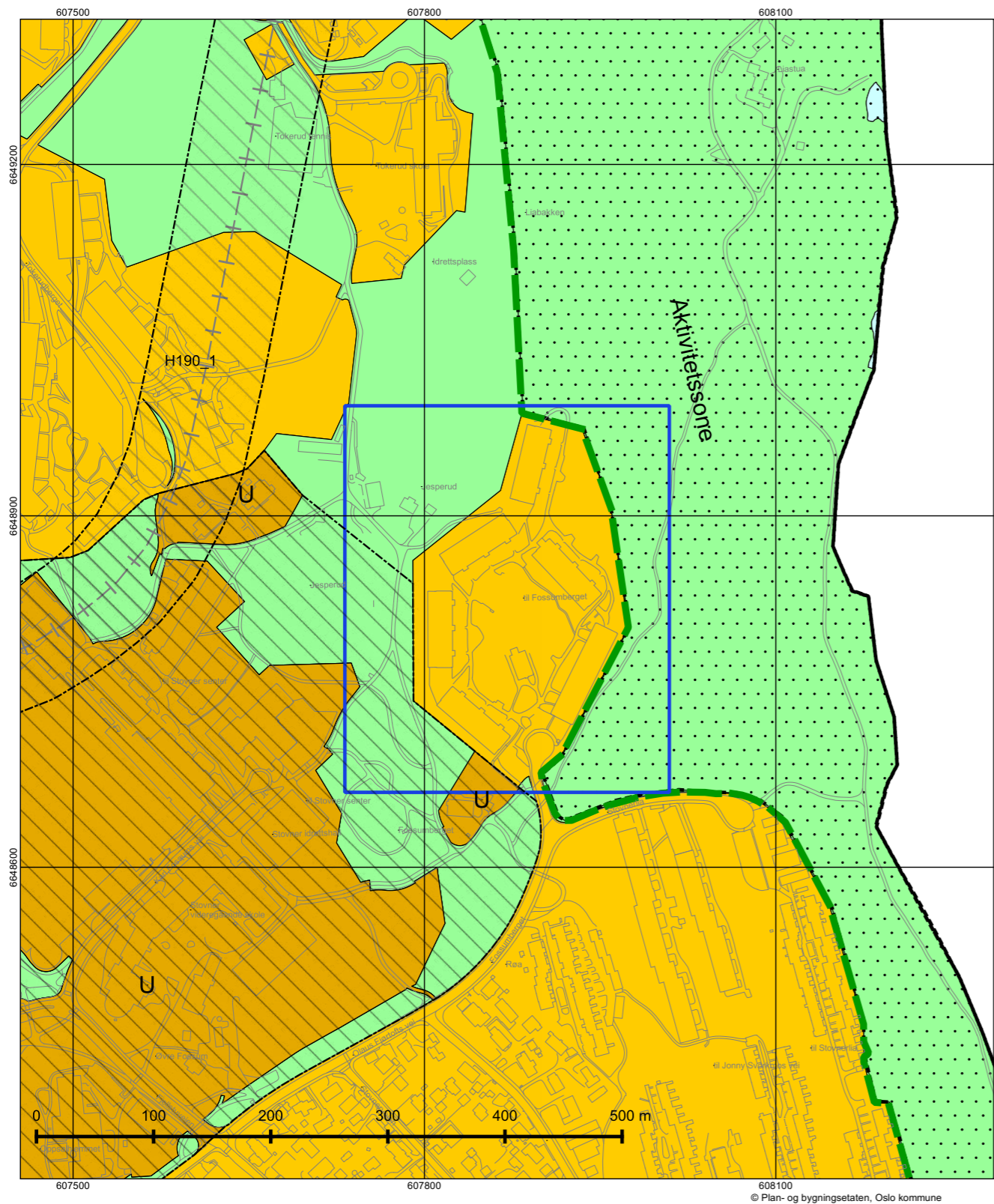
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Markagrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 27.08.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		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.	
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.			
	PlottID/Best.nr: 323555/ 86497150	Deres ref.: 14197/ SING@MSAKTV		Kommentar:
	Adresse: FOSSUMBERGET 38	Gnr/Bnr: 100/54		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo

Dato: 27.08.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 323555/86497150
 Deres ref.: 14197/ SING@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>

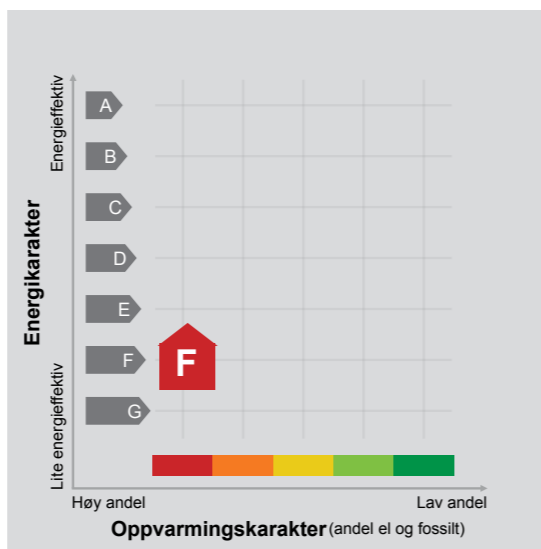
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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.



Adresse	Fossumberget 38
Postnummer	0983
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	148
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80708602
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-16454
Dato	28.08.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Redusér innnetemperaturen

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Nabolagsprofil

Fossumberget 38 - Nabolaget Stovner senter - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Olaus Fjørtofts vei Linje 64, 65, 120	6 min	0.5 km
Stovner Linje 4, 5	8 min	0.6 km
Haugenstua stasjon Linje L1	5 min	2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	13.9 km
Oslo Gardermoen	28 min	

Skoler

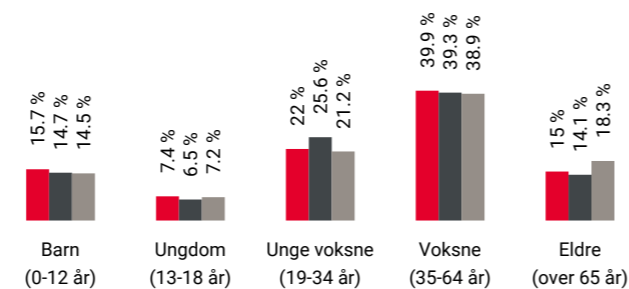
Vestli skole (1-7 kl.) 578 elever, 32 klasser	14 min	1.1 km
Stovner skole (1-7 kl.) 542 elever, 21 klasser	15 min	1.1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 643 elever, 42 klasser	18 min	1.4 km
Rommen skole (1-10 kl.) 472 elever, 25 klasser	22 min	1.6 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 392 elever, 28 klasser	6 min	0.4 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	7 min	2.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	5 min	0.4 km

Opplevd trygghet
Trygt 63/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stovner senter	2 445	1 190
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stovnerbakken barnehage (1-5 år) 52 barn	2 min	0.2 km
Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min	0.3 km
Tokerudtoppen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Meny Stovner	7 min	
Coop Extra Stovner Post i butikk	7 min	0.5 km

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

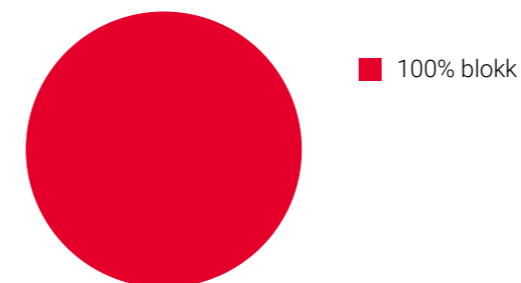
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Aktivitetstilbud
Bra 75/100

Sport

Jesperudjordet Ballspill, fotball, sandvolleyball	2 min	0.2 km
Vestli kunstgressbane - lyanlegg Fotball	4 min	0.3 km
Stovner Trimsenter	7 min	
STOLT Rommen	21 min	

Boligmasse



«Rolig omgivelse!»

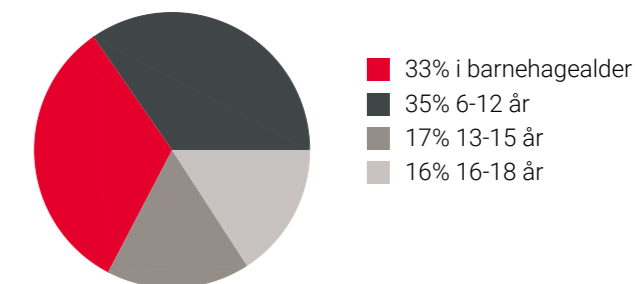
Sitat fra en lokalkjent



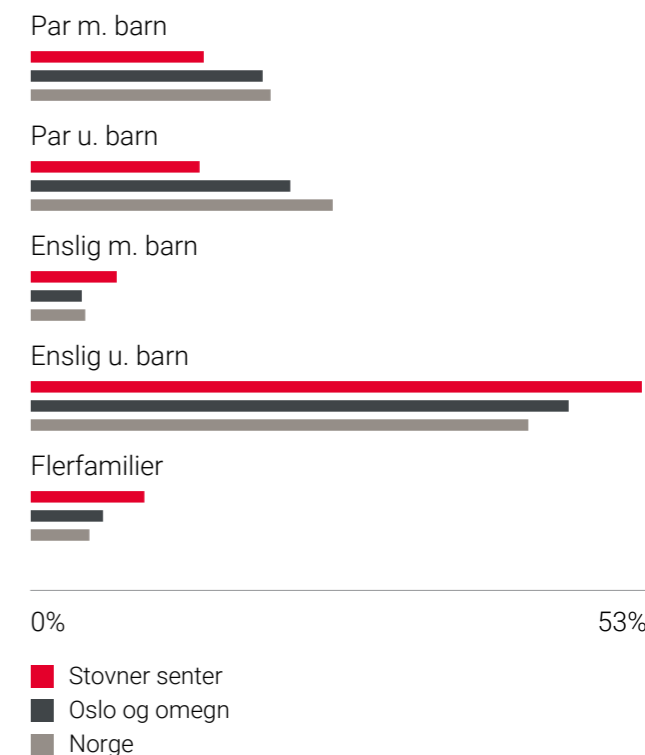
Varer/Tjenester

Stovner Senter	7 min
Vitusapotek Stovner	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

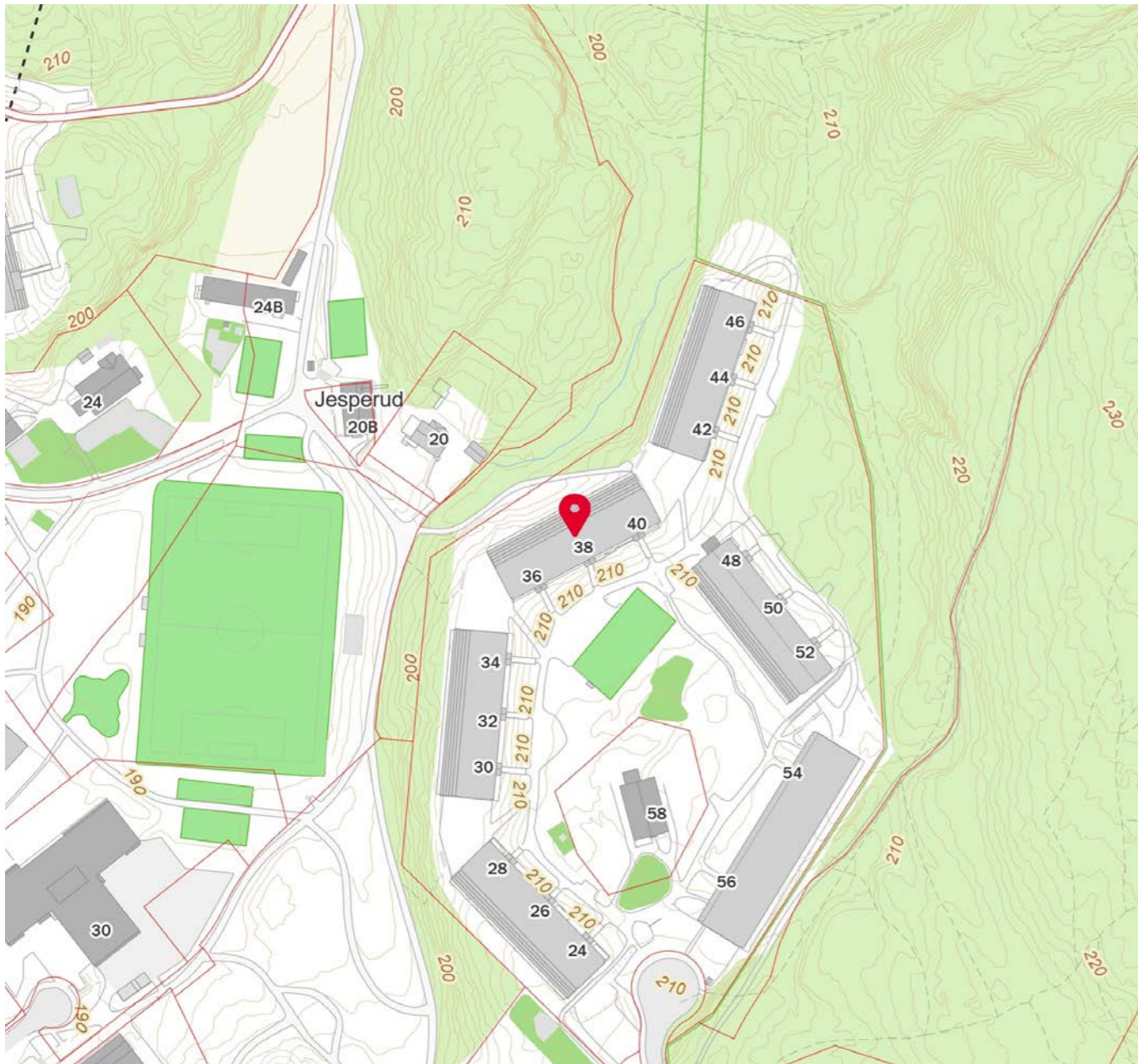
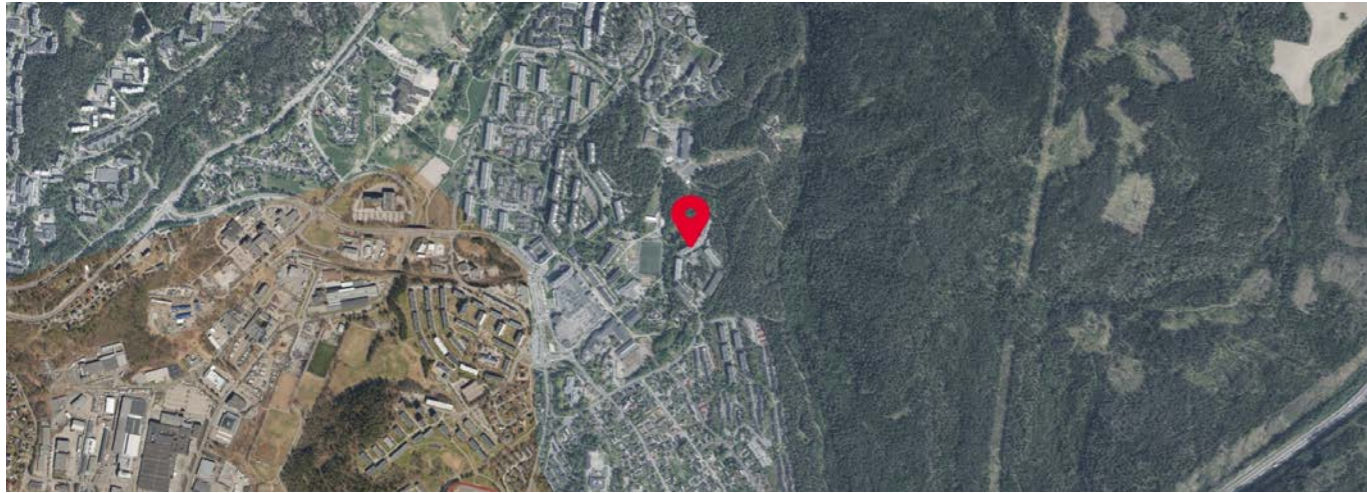


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 eiendoms-
megling § 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

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

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

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

- 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

- 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.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Fossumberget 38
0983 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Simon Duy Lam Nguyen

Oppdragsnummer:

Telefon: 908 19 698
E-post: simon.nguyen@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre