

aktiv.



Fossumberget 46, 0983 OSLO

**Oppussingsobjekt 3-roms selveier
| Vestvendt balkong | Garasjeplass
| Nær marka | IN-ordning | A-konto
VV**



Eiendomsmeglerfullmektig

Christine Glasø

Mobil 911 12 086

E-post christine.glaso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 136 510,-
Omkostn.: Kr 104 540,-
Total ink omk.: Kr 4 231 050,-
Felleskostn.: Kr 5 809,-
Årlig festeavgift: Kr 388 756,-
Selger: Bjørg Ribe

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 84/94 kvm
Tomtstr.: 35394.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 54
Snr. 205
Oppdragsnr.: 1104260023

Oppussingsobjekt 3-roms selveier | Vestvendt balkong | Garasjeplass | Nær marka | IN-ordning

Velkommen til Fossumberget 46! Lys og trivelig 3-roms selveier med god planløsning og skjermet beliggenhet på Stovner, rett ved Marka. Leiligheten har balkong med flott utsikt, to bad og praktisk grovkjøkken, samt romslig stue og gode oppholdsrom. Det medfølger garasjeplass og godt med gjesteparkering. Kort vei til Stovner senter med T-bane, buss, skole og servicetilbud.

- Romslig 3-roms selveier med god planløsning
- Oppussingsobjekt
- Balkong med nydelig utsikt
- Garasjeplass og godt med gjesteparkering
- 2 bad og grovkjøkken
- Skjermet beliggenhet rett ved Marka
- IN-ordning på lån
- Varmtvann(a-konto), kabel-tv og internett inkludert i fellesutgiftene

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	47
Andre vedlegg	50
Budskjema	156

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 94 kvm

TBA: 23 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 84 kvm Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, spisestue, bad, stue

BRA-e: 10 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

23 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

35394.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidede og beplantede fellesarealer mellom bygningsmassen med bl. a. asfalterte internveier/plasser, trær, prydbusker, blomster, lekeapparater og sittegrupper m.m. I ytterkant av bebyggelsen er det naturtomt som grenser til Gjelleråsmarka.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Årlig festeavgift

Kr 388 756

Festetid

Hjemmelshaver til grunn er: Oslo kommune

Hjemmelshaver til festet er: Jesperud boligsameie

Definisjonen av en festkontrakt er at det er en kontrakt vedrørende leie av grunn til boligblokken som tomtefesteren (leietaker/fester) har eller får på festetomten som eies av grunneier(bortfester). Tomtefesteloven gjelder også for bruksrett til grunn som benyttes til vei, parkering, hage eller lignende som hører sammen med boligblokken på festetomten. Gjeldende lov: LOV 1996-12-20 nr 106: Lov om tomtefeste.

Bortfester: Oslo kommune som grunneier bortfester til Jesperud boligsameie.

Årlig festeavgift: Kr 388 756 til hele borettslaget.

Festetid 90 år fra 01.06.1973.

Regulering av festeavgiften:

Festeavtalen utløper: 2063

Leilighetens andel av festeavgiften dekkes gjennom fellesutgifter/husleien.

For nærmere informasjon henvises det til festeavtalen som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Regulering av festeavgift

Regulering av festeavgift: Reguleres år: 2024 Utløper år: 2063

Festekontrakt datert

07.01.1974.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i markakanten på Stovner, i et sentralt, rolig og barnevennlig boligområde. Her bor du med umiddelbar nærhet til både natur og et bredt servicetilbud, noe som gir en perfekt kombinasjon av rekreasjon og praktisk hverdag.

Området byr på gode oppvekstvilkår med kort avstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Fra Stovner har du direkte tilgang til flotte tur- og løypenett innover i Lillomarka, med helårs aktivitetsmuligheter som turstier, skiløyper, lysløyper, bade- og fiskevann, samt hyggelige sportsstuer med servering.

For den aktive finnes et variert idrettstilbud gjennom Høybråten og Stovner IL, som tilbyr aktiviteter innen blant annet fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Like i nærheten ligger Jesperud kunstgressbane, og på Haugenstua finner du Rommensletta – en stor og moderne idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og skulpturpark. Området har også flerbrukshall samt golfanlegg med treningsfasiliteter, klubbhus og servering.

Stovner har de senere årene gjennomgått betydelig utvikling. Blant annet ble Stovner stadion oppgradert til et moderne friidrettsanlegg, og det er vedtatt etablering av et nytt, moderne badeanlegg som vil bli et viktig sosialt samlingspunkt for både idrett og nærmiljø.

Dagligvarehandel kan gjøres enkelt i nærområdet med flere butikker som Kiwi, Meny og Coop Extra. Det er kort gangavstand til Stovner Senter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, samt gode parkeringsmuligheter. I tillegg er det kort kjøreavstand til både Strømmen Storsenter og Metro senter. Oslo sentrum nås enkelt med bil eller kollektivtransport, og gir tilgang til alle storbyens fasiliteter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Stovner barneskole, Tokerud ungdomsskole og Stovner videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss og t-bane. Nærmeste holdeplass er Olaus Fjørtofts vei som ligger ca. 200 meter unna boligen. Videre er det ca. 10 minutters gange til Stovner T-banestasjon. Fra Lørenskog stasjon tar toget deg til Oslo S på 18 min. Med bil tar det ca. 5 min til Grorud, 11 min til Økern, 17 min til Oslo S og 28 min til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Cristopher Hummervoll

Type rapport

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 1984

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler på badet. Det ble lagt fliser på vegger og gulv. Satt inn dusjkabinett.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja

Skadedyr i en leilighet i blokken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

2 Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: De satte inn feller i alle leilighetene.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

UTVENDIG:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Utvendig terrasser/balkonger i bindingsverk kledd med panel. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Vinduer med isolerglass, fra byggeåret. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Dørene er fra byggeåret. Adkomst fra stue til terrasse i betongkonstruksjon, målt til ca 14 m².

Adkomst fra spisestue til balkong i betongkonstruksjon, målt til ca 9m².

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og strie. Himling har sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde: Ca. 2,36 meter, målt i stue. Etasjeskiller er av betongdekke.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

VÅTROM ETASJE > BAD

Beskrivelse:

Det er to bad i leiligheten. Badene deler felles sluk og har åpning/luke mellom rommene. På grunn av denne løsningen anses våtrommene som teknisk sammenkoblet, og er derfor vurdert som en enhet i tilstandsanalysen. Eventuelle avvik ved sluk- og fuktsikring påvirker begge rom.

Bad 1:

- Det er registrert at tapeten har ujevnheter og er løsnet enkelte steder, med mulighet for fuktskade i veggkonstruksjonen.

- Veggene har malt strie, en eldre løsning uten våtromsegnet malingssystem. Dette gir generelt økt risiko for skader fra både fuktig luft og vann.

Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterede skader.

Bad 2 har flis på gulv og vegger.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser. Sluket er i plast. Synlig vinylbelegg, klemt i sluket.

På bad 2 er det benyttet smøremembran på gulv og vegger i følge eier.

Dette ble gjort for 15+ år siden. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.

Bad 2

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Bad 1 har naturlig ventilering via åpning mot tilstøtende bad, som er utstyrt med mekanisk avtrekk.

- Rommet ventileres kun gjennom én veggventil mot tilstøtende bad. Begrenset luftutskifting kan øke fuktbelastningen og oppfyller ikke krav til avtrekk i våtrom. Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen.

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende. Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

Bad 2 har mekanisk avtrekk.

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende. Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket. Vurderte forhold sluk, membran og tettesjikt: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdruppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder. Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av opplysninger og observasjoner ved befaringen. Sluket er av eldre type.

Konstruksjonen anses ikke å være fuktsikker. Det må gjøres en total utskifting av sluk, etablering av godkjent membransystem og helhetlig rehabilitering av våtrommet for å oppnå forskriftsmessig tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 500 000

KJØKKEN

Overflater og innredning ETASJE > KJØKKEN

Beskrivelse:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Rør er oppgradert etter byggeår i følge eier. Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold:

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert.

Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget.
Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Innredningen har svellinger.
- Det drypper fra avløpsrørene under kjøkkenvasken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Svelling tyder på tidligere fuktpåkjønning.

Lekkasje kan gi fuktskader i skap og gulv. Dette må utbedres innen nær fremtid for å unngå videre skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og inneholder følgende:

Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, spisestue, bad, stue

Standard

Entré:

Romslig entré med gode muligheter for oppbevaring, inkludert plass til kommode, garderobeløsning og oppheng av yttertøy og sko.

Kjøkken:

Romslig kjøkken med spiseplass og eldre kjøkkeninnredning. Delvis åpen løsning mot grovkjøkken gir en praktisk og funksjonell hverdag. Det er god plass til spisebord, perfekt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster. Fra kjøkkenet er det utgang til en romslig balkong, hvor morgenkaffen kan nytes i rolige omgivelser.

Grovkjøkken:

Funksjonelt grovkjøkken utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skap, utslagsvask og fryseskap. Rommet gir gode arbeidsforhold og ekstra lagringsplass, samt direkte inngang til boligens bad nr. 2.

Stue:

Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, perfekt for sosiale sammenkomster og hyggelige kvelder. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og fremhever den nydelige utsikten. Fra stuen er det direkte adkomst til en romslig balkong uten gjenboere, hvor man kan nyte fine omgivelser og god utsikt i rolige rammer.

Soverom:

Boligen har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det andre soverommet har også god størrelse, med plass til seng og garderobeløsning, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad 1:

Bad med inngang fra entré. Rommet er innredet med servant med speil, skap og toalett. Gulv med vinyl og tapet på vegger gir et praktisk og funksjonelt rom.

Bad 2:

Romslig bad med inngang fra grovkjøkken. Badet har fliser på gulv og vegger og inneholder servant med underskap, toalett og dusjkabinett. Praktisk innredning med glatte fronter gir et ryddig og funksjonelt uttrykk.

Innbo og løsøre

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

Medfølger:

- Fryseboks på grovkjøkken
- Speilskap på bad 2

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Parkering

Det medfølger garasje plass i garasjeanlegg.
Godt med gjesteparkering flere steder på sameiets tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP614062

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske ovner.

Varmtvann a-konto inkludert i felleskostnadene og avregnes etter faktisk forbruk.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

136 510 (Andel av fellesgjeld)

4 126 510 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

103 150 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

104 540 (Omkostninger totalt)

116 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 231 050 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 242 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 245 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 097 540 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 390 160 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og oppgradering av abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

255/87410

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter: Varmtvann, garasjeplass, kabel-tv, internett, bygningsforsikring, festeavgift, kommunale avgifter, vaktmester, betjening av fellesgjeld mv.

Foredels slik:

Felleskostnader: 3 638,-

Varmtvann a konto: kr 328,-

Renter felleslån: kr 60,-

Avdrag felleslån: kr 84,-

Renter IN-lån: kr 618,-
Avdrag IN-lån: kr 512,-
Tilleggsytelser: Kabel-TV/Bredbånd: kr 369,- pr. mnd
Garasje plass: kr 200,- pr. mnd

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 809

Andel Fellesgjeld

Kr 136 510

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt boligsameiets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at eiernes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av sameiets lån.

Andel fellesformue

Kr 15 742

Andel fellesformue dato

22.04.2026

Sameiet

Sameienavn

Jesperud Boligsameie;

Organisasjonsnummer

971285923

Om sameiet

Leiligheten tilhører Jesperud boligsameie som består av 360 seksjoner. Boligsameiet står på festetomt som leies av Oslo kommune. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl og revisor er KPMG.

Styret kan kontaktes på følgende e-post: jesperudbolig@gmail.com

Styreleder - Henning Hoel, tlf: 990 30 906

Styrets hjemmeside: <https://jesperud.borettslag.net/>

For å bestille skilt til ringeklokkeblå og postkasse "gratis":

Ta kontakt med vaktmester 917 82 764 (SMS) eller mail

vaktmester@jesperudboligsameie.no

De viktigste sakene som styret har arbeidet med:

Ferdigstilling VVS-prosjekt varmtvann. 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 varmepumper, vannmengder og i forhold til optimalt pumpestrykk.

TV og internett (Telia):

Sameiet har oppgradert til fibernett og byttet leverandør fra Telenor til Telia etter en grundig vurdering og beboerundersøkelse. Valget ble gjort på bakgrunn av pris, fleksibilitet og moderne løsninger. Avtalen gir bedre vilkår og betydelige besparelser over tid.

- Over 1,7 mill. lavere kostnad over 5 år
- Kortere bindingstid (5 år)
- Høy grunnhastighet på 250 Mbps
- Fleksible løsninger for TV- og internettpakker
- Mulighet for å bytte mellom TV- og bredbåndsløsninger etter behov
- 5 ekstra TV-poeng inkludert per seksjon
- Kostnadsfritt abonnement til vaktmesterkontor/styrerom
- Ingen KPI-justering før tidligst 2026

Installasjonen omfatter alle 360 leiligheter og er i hovedsak godt mottatt, med enkelte gjenstående oppfølgingspunkter.

Vannmålere:

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 (IN-ordning):

Sameiet har etablert en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld, der seksjonseiere kan nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Ordningen gjelder lån i Handelsbanken og kan benyttes ved låneforfall 30. mars og 30. september.

Viktig informasjon:

- Mulighet for nedbetaling av hele eller deler av fellesgjeld
- Minstebeløp kr 100 000 (ikke ved full innfrielse)
- Administrasjonsgebyr kr 3.120 per innbetaling
- Frist for bestilling: senest 1 måned før forfall
- Kontakt Usbl via e-post med navn, adresse og beløp
- Forfall for innbetaling til Usbl: 15. mars (vårtermin)
- Giro sendes ut kvartalsvis og justeres etter rentendringer

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 (BONABO) 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.

Fremtidig vedlikehold

Av planlagte vedlikeholdsarbeider fremover vil styret spesielt arbeide med:

- Forebyggende vedlikehold av gavlvegger, hvor man enkelte steder ser fuktutslag, beslag som har løsnet mv. Det er viktig med tiltak for å forlenge levetiden til teglsteinsfasaden på gavlvegger.
- Utbedring av nedløp / takrenner på utsiden av blokkene (herunder utbedring av underlag)
- Full rehabilitering av tak (det er rehabilitert nytt tak i FB 54-56, og taket i FB24)
- Vedlikeholdsspyling / kamerainspeksjon og evt. utbedring av enkelte felles avløpsrør
- Undersøke – utbedre enkelte lekkasjepunkter (garasje) Side 30 av 37
- Utskiftning av utelamper til nye med led-belysning

- Vindusutskiftning av vinduer som har akutt behov for dette (eks. råteskadede vinduer fra byggeår – 1973, jf. kartlegging fra styret)
- Generell oppgradering av uteområder, lekeplasser mv.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 94927037577, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.06.2025: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 02.06.2025: 39 808 456

Andel av saldo: 99 169

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

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Lånenummer: 94927044743, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.06.2025: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 02.06.2025: 4 236 842

Andel av saldo: 9 452

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

Forkjøpsrett

Sameierne har ingen forkjøps- eller innløsningsrett.

Regnskap/budsjett

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt boligsameiets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at eiernes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av sameiets lån

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

- 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.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 54, seksjonsnummer 205 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/100/54/205:

07.01.1974 - Dokumentnr: 411 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

Årlig festeavgift: NOK 17 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om overdragelse

Bestemmelse om adkomstrett

Forkjøpsrett

Bestemmelser om fornyelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Forkjøpsretten frafalles

30.07.1986 - Dokumentnr: 46056 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

PANTERETT U/OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR NOK: 20.000

MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST

AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1974 - Dokumentnr: 411 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:100 Bnr:54

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1974 - Dokumentnr: 411 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 90 år

Årlig festeavgift: NOK 17 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om overdragelse
Bestemmelse om adkomstrett
Forkjøpsrett
Bestemmelser om fornyelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Forkjøpsretten frafalles

10.12.1973 - Dokumentnr: 923025 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 100, BNR. 55 OG 56
Overført fra: Knr:0301 Gnr:100 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1973 - Dokumentnr: 923019 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 100 bnr 55 og 56
Overført fra: Knr:0301 Gnr:100 Bnr:54
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1986 - Dokumentnr: 46056 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 205
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 255/87410
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 360 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygget datert 22.02.1975.

Det er senere godkjent fasadeendringer i 1998, herunder utskifting av eternittplater til tegl samt ombygging av tak over inngangspartier. Tiltaket ble ferdigstilt med ferdigattest datert 11.03.1999.

Videre er det gitt ferdigattest datert 22.02.2011 for vesentlige endringer/rehabilitering av bygget.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.02.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til: bolig, vei, offentlig bygning, barnehage og friområde. Reguleringsplan: S-1798 og V210274. Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Bystyret vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 25 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 25 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger per stk / Overtakelse
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 1 500 Utlegg kommunale opplysninger
- 3 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 130 060

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Christine Glasø
Eiendomsmeglerfullmektig
christine.glaso@aktiv.no
Tlf: 911 12 086

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

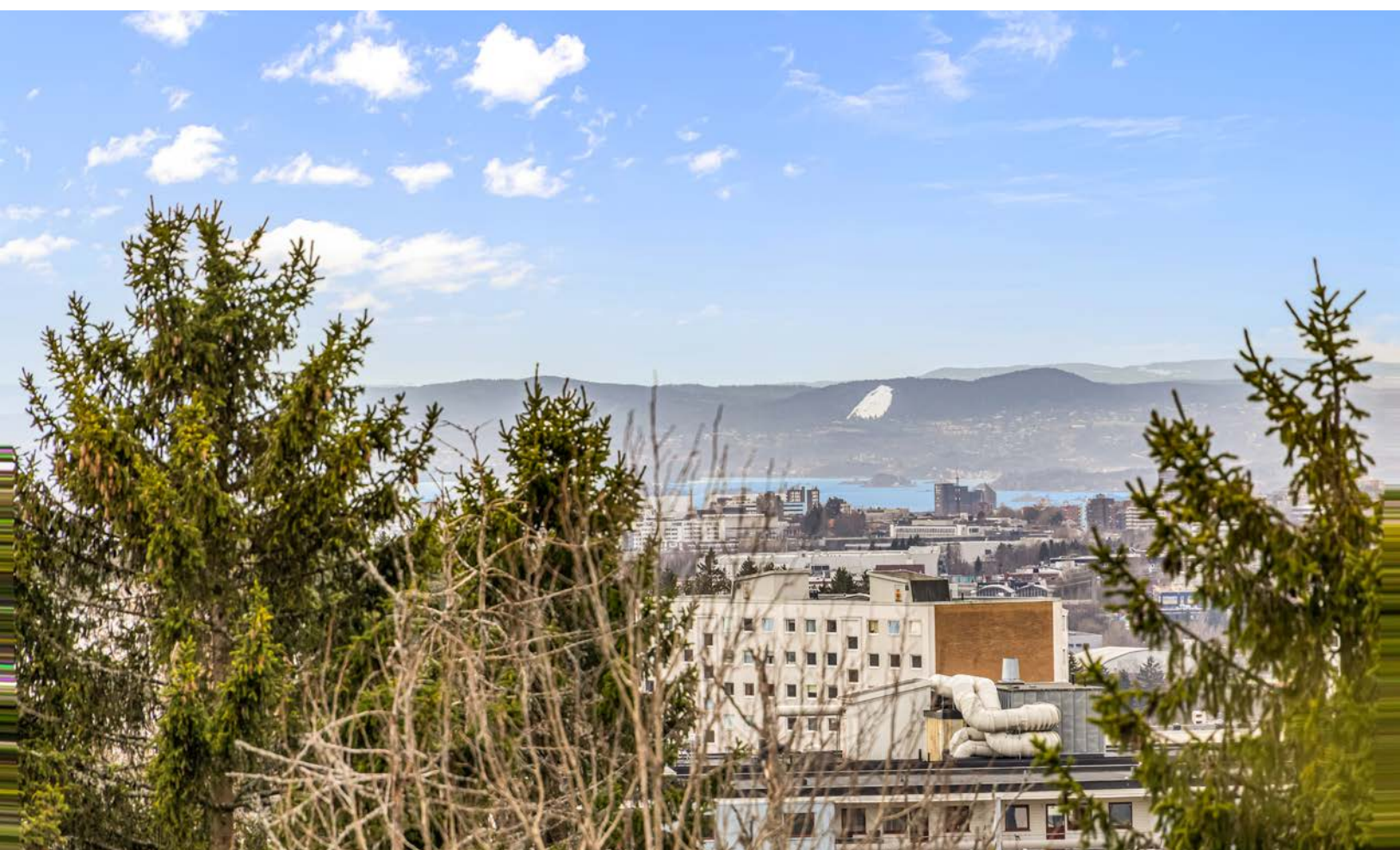
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

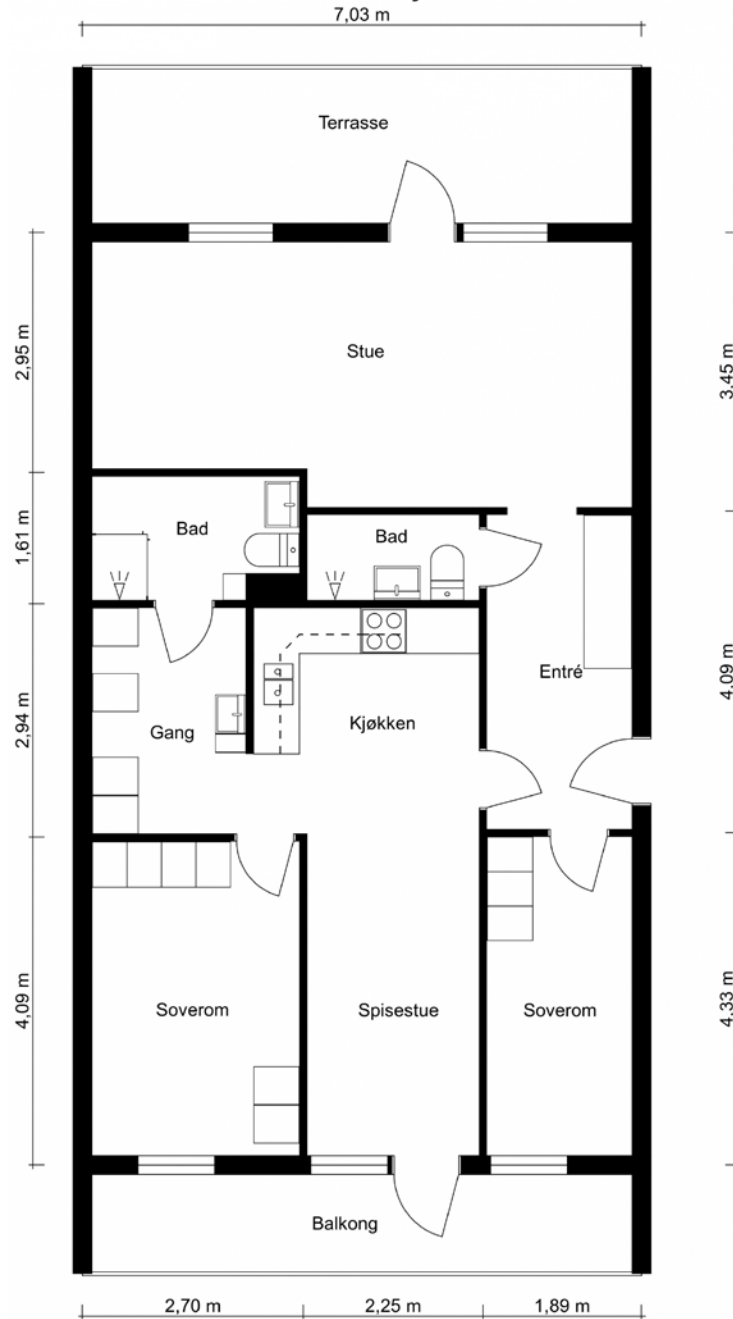
Salgsoppgavedato

02.04.2026





Fossumberget 46 6. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

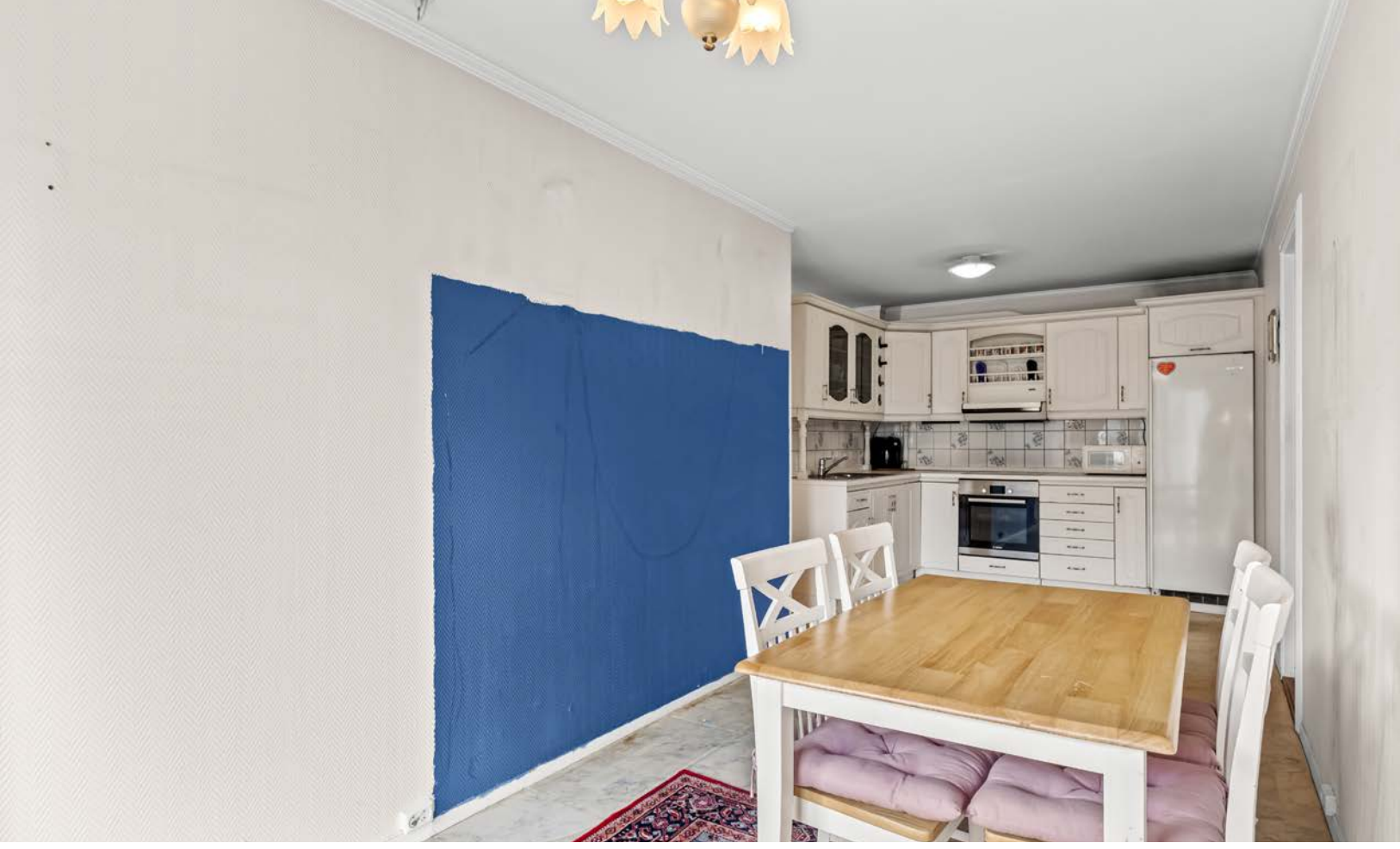
Takstvurdering AS

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

































Vedlegg

Nabolagsprofil

Fossumberget 46 - Nabolaget Stovner senter - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Olaus Fjørtofts vei Linje 64, 65, 120	7 min 0.6 km
Stovner Linje 4, 5	10 min 0.9 km
Lørenskog stasjon Linje L1	5 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 16 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Vestli skole (1-7 kl.) 628 elever, 34 klasser	15 min 1.3 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	18 min 1.6 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	5 min 2.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 0.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 8.2 km



Opplevd trygghet

Trygt 62/100



Naboskapet

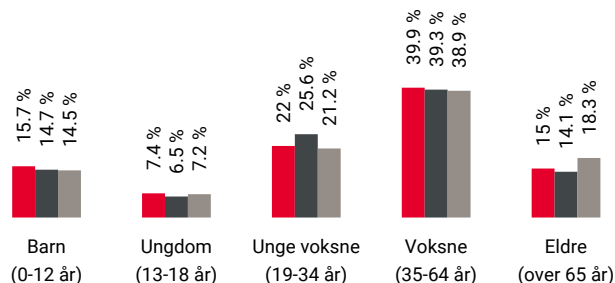
Høflige 56/100



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) 57 barn	5 min 0.4 km
Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.5 km
Tokerudtoppen barnehage (0-6 år) 54 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare


Meny Stovner	9 min
Coop Extra Stovner	9 min
Post i butikk	0.8 km




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


Primære transportmidler

 1. Tog/t-bane

 2. Egen bil



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100


 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 75/100

Sport

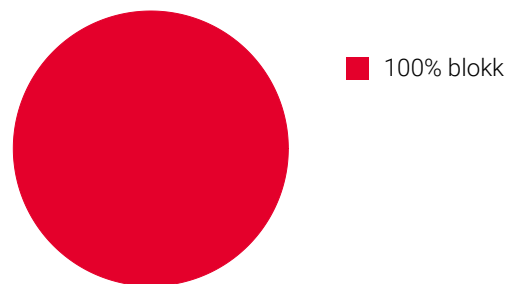
 Jesperudjordet 5 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 0.4 km

 Vestli kunstgressbane - lysanlegg 6 min 
Fotball 0.5 km

 Stovner Trimsenter 9 min 

 STOLT Rommen 22 min 

Boligmasse





«Rolig omgivelse!»

Sitat fra en lokalkjent

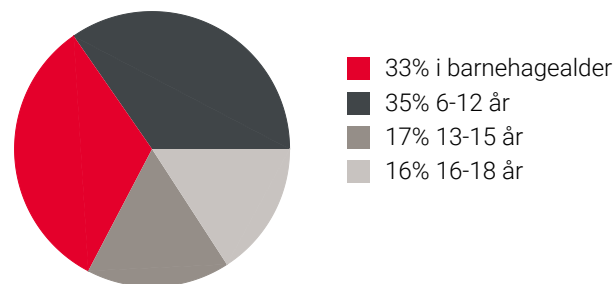


Varer/Tjenester

 Stovner Senter 9 min 

 Vitusapotek Stovner 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



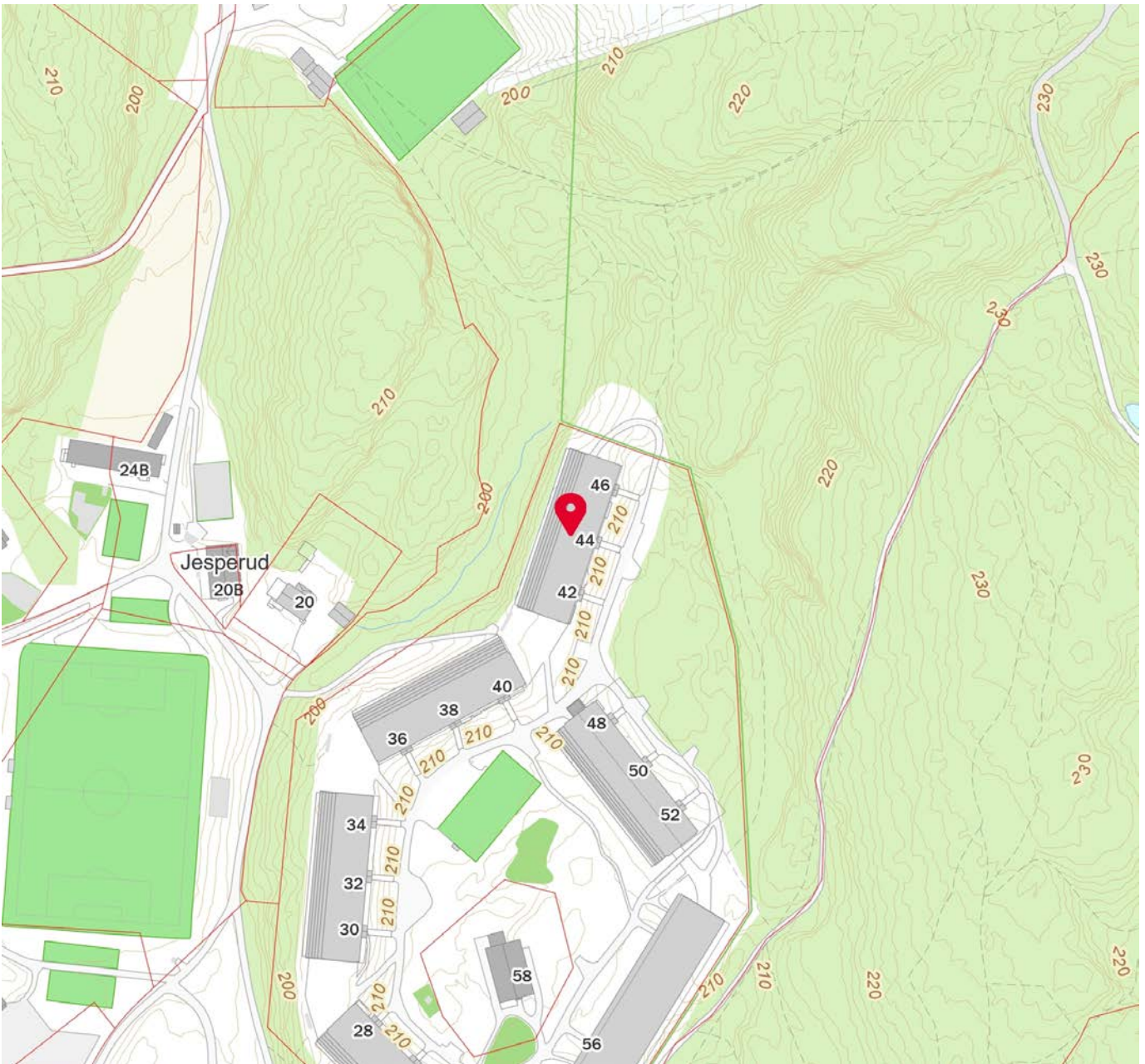
0%

53%

 Stovner senter
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

VEDTEKTER

for

Jesperud Boligsameie Org nr 971 285 923

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 og årsmøtet 30. juni 2020.

§ 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 bruksenhetene 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 tilfeldige 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 bruksenhetene 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 bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene 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 bruksenhetene, 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 vedlikeholdsarbeider 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 plattningene. Det er ikke tillatt med parabolantenner på plattningene 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 vedlikeholdsplicht omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) vann- og avløpsrør innenfor stoppekran, ledninger, sikringsskap 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. 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.

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 vedlikeholdsplikt 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 lufterventiler åpne og rense disse regelmessig. Vindusventiler skal også til enhver tid være i åpen posisjon. Seksjonseier skal jevnlig sørge for gjennomutlufting 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 befarings og kontroll av ventilasjonen, jf. eierseksjonslovens §34.

§ 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 loddtrekning.

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, besluttet 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 oppfylder 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.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bjørg Ribe

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1984
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fossumberget 46

0983 Oslo

0301-100/54/0/205



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler på badet. Det ble lagt fliser på vegger og gulv. Satt inn dusjkabinett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Skadedyr i en leilighet i blokken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: De satte inn feller i alle leilighetene.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkensvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.


Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Fossumberget 46, 0983 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 100, bnr. 54, snr. 205

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



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 22399-1108

Referansenummer: EN7754

Autorisert foretak: TAKSTVURDERING AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstvurdering AS

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@takstvurdering.no
416 43 719



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid. Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Adkomst fra stue til terrasse i betongkonstruksjon, målt til ca 14 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Adkomst fra spisestue til balkong i betongkonstruksjon, målt til ca 9 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Utvendig terrasser/balkonger i bindingsverk kledd med panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, teknet med takpapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og Strie. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,36 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette

oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Det er to bad i leiligheten. Badene deler felles sluk og har åpning/luke mellom rommene. På grunn av denne løsningen anses våtrommene som teknisk sammenkoblet, og er derfor vurdert som en enhet i tilstandsanalysen. Eventuelle avvik ved sluk- og fuktsikring påvirker begge rom.

Bad 1 har vinyl på gulv og tapet på vegger.

- Det er registrert at tapeten har ujevnheter og er løsnet enkelte steder, med mulighet for fuktskade i veggkonstruksjonen.

-Veggene har malt strie, en eldre løsning uten våtromsegnet malingsystem. Dette gir generelt økt risiko for skader fra både fuktig luft og vann.

Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader.

Bad 2 har flis på gulv og vegger.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturrendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

Sluket er i plast. Synlig vinylbelegg, klemt i sluket.

På bad 2 er det benyttet smøremembran på gulv og vegger i følge eier. Dette ble gjort for 15+ år siden. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til uttetheter.

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.

Bad 1 har servant med underskap, toalett og dusjhjørne med dusjforheng.

Bad 2 har servant med underskap, toalett og dusjkabinett.

Innredning med glatte fronter.

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjøring.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Bad 1 har naturlig ventilering via åpning mot tilstøtende bad, som er utstyrt med mekanisk avtrekk.

- Rommet ventileres kun gjennom én veggventil mot tilstøtende bad.

Begrenset luftutskifting kan øke fuktbelastningen og oppfyller ikke krav til avtrekk i våtrom. Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen.

Beskrivelse av eiendommen

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

Bad 2 har mekanisk avtrekk.

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet.

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurderte forhold sluk, membran og tettesjikt: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, renselighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrøppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.
Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseboks, platetopp og stekeovn.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet,

uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Rør er oppgradert etter byggeår i følge eier.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekrane. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Skrusikringer i sikringsskap.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

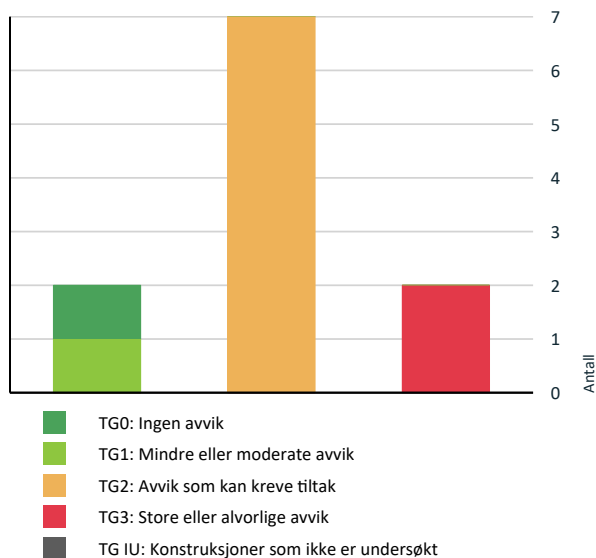
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

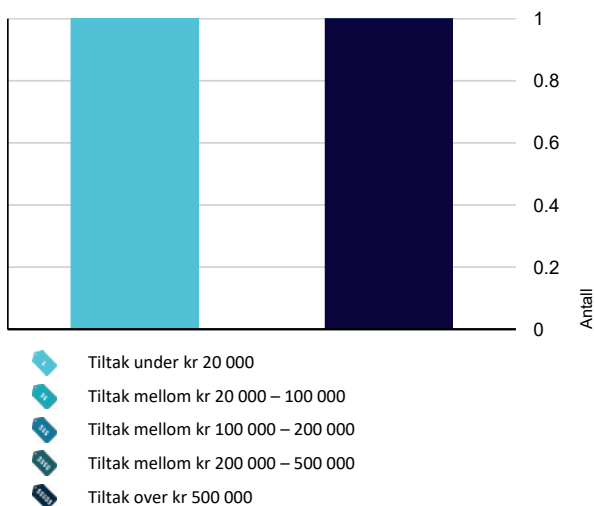
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Treverket fremstår værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst fra stue til terrasse i betongkonstruksjon, målt til ca 14 m². Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Adkomst fra spisestue til balkong i betongkonstruksjon, målt til ca 9 m². Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje/sprekddannelser på konstruksjonen i epoxymaling på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og beleg. Veggene har tapet og Strie. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,36 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TC 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
 - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
- Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TC 3 Generell

Beskrivelse

Det er to bad i leiligheten. Badene deler felles sluk og har åpning/luke mellom rommene. På grunn av denne løsningen anses våtrommene som teknisk sammenkoblet, og er derfor vurdert som en enhet i tilstandsanalysen. Eventuelle avvik ved sluk- og fuktsikring påvirker begge rom.

Bad 1 har vinyl på gulv og tapet på vegger.

- Det er registrert at tapeten har ujevnheter og er løsnet enkelte steder, med mulighet for fuktskade i veggkonstruksjonen.

-Veggene har malt strie, en eldre løsning uten våtromsegnet malingsystem. Dette gir generelt økt risiko for skader fra både fuktig luft og vann.

Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader.

Bad 2 har flis på gulv og vegger.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturrendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

Sluket er i plast. Synlig vinylbelegg, klemt i sluket.

På bad 2 er det benyttet smøremembran på gulv og vegger i følge eier. Dette ble gjort for 15+ år siden. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til uttetheter.

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vannrett sjikt i alle våtsoner.

Bad 1 har servant med underskap, toalett og dusjhjørne med dusjforheng.

Bad 2 har servant med underskap, toalett og dusjkabinett.

Innredning med glatte fronter.

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Bad 1 har naturlig ventilering via åpning mot tilstøtende bad, som er utstyrt med mekanisk avtrekk.

- Rommet ventileres kun gjennom én veggventil mot tilstøtende bad. Begrenset luftutskifting kan øke fuktbelastningen og oppfyller ikke krav til avtrekk i våtrom. Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen.

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktoppbygning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

Bad 2 har mekanisk avtrekk.

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktoppbygning i rommet.

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsoner. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsoner. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurderte forhold sluk, membran og tettesjikt: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på uttetheter/skadelig fukt.

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av opplysninger og observasjoner ved befaringen. Sluket er av eldre type.

Konstruksjonen anses ikke å være fuktsikker. Det må gjøres en total utskifting av sluk, etablering av godkjent membransystem og helhetlig rehabilitering av våtrommet for å oppnå forskriftsmessig tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



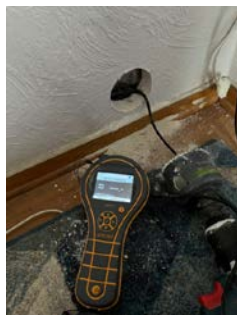
ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseboks, platetopp og stekeovn.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Innredningen har svellinger.

- Det drypper fra avløpsrørene under kjøkkenvasken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

Lekkasje kan gi fuktskader i skap og gulv. Dette må utbedres innen nær fremtid for å unngå videre skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Rør er oppgradert etter byggeår i følge eier.
Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig varerør (lekkasjerør) fra rør-i-rør system i rørskap. Krav til synliggjøring av lekkasje og sikker bortledning av vann kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende eller ikke- verifiserbar lekkasjesikring kan medføre at lekkasjer ikke oppdages tidlig, med økt risiko for skjulte skader. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om anlegget har forskriftsmessig utførelse.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsentiler.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ingen luftespalte under døren mot badene eller annen tilluftåpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktoppbygning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Skrusikringer i sikringsskap.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1973

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 På grunn av anleggets alder, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

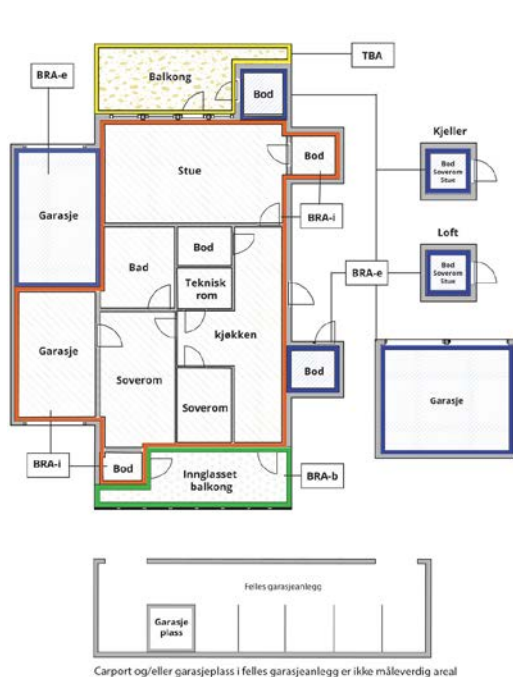
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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'er
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, skjehveter 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 byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84	10		94	23
SUM	84	10			23
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, spisestue, bad, stue	Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	100	54		205	35400 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fossumberget 46

Hjemmelshaver

Ribe Bjørg, Oslo Kommune

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	11.03.2026		Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	27.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



INNKALLING 2025

Jesperud Boligsameie

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Bomberommet Fossumberget 48

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Jesperud Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om godtgjørelse til valgkomiteen
- 5.2 Forslag fra Grazyna Jarosz Fossumberget 26 om beboermøte på høsten
- 5.3 Forslag fra Grazyna Jarosz Fossumberget 26 - informasjon fordeling av oppgaver i styret.
- 5.4 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om innsikt i vaktmesters oppgaver
- 5.5 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om begrenset tjenestetid for styremedlemmer
- 5.6 Forslag fra Keith Morjan Fossumberget 24 om adgang til å installere egne varmtvannsberedere
- 5.7 Forslag om innføring av skiltgjenkjenning for innkjøring i sameiet

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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 450 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om godtgjørelse til valgkomiteen

Medlemmene i valgkomiteen utfører en betydelig mengde arbeid knyttet til utvelgelsen av kandidater til nøkkelposisjoner i borettslaget. De avholder møter, møter kandidatene, analyserer deres kvalifikasjoner og kompetanse. I løpet av denne prosessen må de føre detaljerte skriftlige rapporter, utarbeide karakteristikk av kandidatene og formulere anbefalinger. De har også jevnlig telefonsamtaler seg imellom for å diskutere, dele synspunkter og fatte beslutninger. Til slutt presenterer de sitt valg for beboerne og begrunner det. Denne prosessen krever tid, ansvar og grundige vurderinger, noe som gjør det rimelig å kompensere for arbeidet.

Forslag til vedtak: *Hvert medlem av valgkomiteen skal motta en godtgjørelse på 5000 norske kroner for sitt arbeid gjennom hele valgprosessen. Lederen av valgkomiteen, som har det overordnede ansvaret for å samle inn informasjon, skrive rapporter og presentere den endelige anbefalingen på vegne av komiteen, skal motta 7000 norske kroner.*

Styrets innstilling: Styret fremmer ingen egen innstilling til forslaget og overlater til årsmøtet å vurdere evt. godtgjørelse til valgkomiteen og størrelsen på denne.

5.2 Forslag fra Grazyna Jarosz Fossumberget 26 om beboermøte på høsten

Under årsmøtet det er begrenset tid til å bli bedre kjent med styremedlemmer, nye seksjonseierne og til å diskutere aktuelle saker og utfordringer i sameiet.

Forslag til vedtak: *Det organiseres 1 seksjonseiermøte til høsten, i tillegg til årsmøtet, slik at seksjonseierne kan møtes 2 ganger i året.*

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget. Det er forsøkt beboermøter tidligere, men oppmøtet har ofte vært veldig dårlig (også på selve årsmøtet). Styret er enig med forslagsstiller i at fysiske møter gir en annen kommunikasjon enn skriftlig/digital utveksling, men erfaringen er at det er en stadig økning i seksjonseiere som ønsker digital kommunikasjon. Styrets innstilling er at forslaget vedtas, og styret vil da kalle inn til et beboermøte høsten 2025. Hvis oppmøtet og erfaringene er gode vil styret fortsette med et beboermøte på høsten også i kommende år.

5.3 Forslag fra Grazyna Jarosz Fossumberget 26 - informasjon fordeling av oppgaver i styret.

Hensikten med vedtak er å forbedre kommunikasjon/samarbeid mellom seksjonseierne og styremedlemmene.

Forslag til vedtak: *Styret skal etter årsmøtet/konstituerende styremøte sende ut informasjon til seksjonseierne om hvilke oppgaver de enkelte styremedlemmene har hovedansvar for*

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget, og vil hvis det blir vedtatt sende ut informasjon om hovedoppgavene til seksjonseierne etter konstituerende styremøte. Styret presiserer at det likevel er mange oppgaver som ikke er planlagt og må løses/fordeles i styret løpende underveis i løpet av året.

5.4 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om innsikt i vaktmesters oppgaver

Det er behov for at seksjonseierne får nærmere innsikt i vaktmesters arbeidsoppgaver og hvordan dette utføres. Det foreslås derfor at man skal tilgjengeliggjøre en instruks for vaktmester,

Forslag til vedtak: Styret skal evt. utarbeide og informere seksjonseierne om instruks for vaktmester der arbeidsoppgaver/rutiner er beskrevet. Styret skal i årsrapporten orientere om vaktmester i et fast punkt i årsrapporten hvert år.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til forslaget er negativ. Det er styret som må fungere som vaktmesters arbeidsgiver, og vi ønsker gjerne å få innspill fra seksjonseierne men det er styret som må kanalisere oppgaver/prioritere vaktmesters arbeidstid løpende gjennom året etter behov. Vi er et stort sameie med over 1000 beboere, og en instruks for vaktmester og oppfølging av denne må utarbeides/ændres løpende og det er ikke hensiktsmessig at alle seksjonseiere skal ha innsyn/synspunkter om instruksen eller prioritering av arbeidsoppgaver og hvordan vaktmester utfører disse. Det skjer mye løpende gjennom året der styret må kunne prioritere hva vaktmester skal gjøre, og også evt. fravike en instruks.

Vi tror de fleste har en oversikt over vaktmesters hovedoppgaver uavhengig av evt. instruks som må være gjenstand for løpende evaluering. Styret har i løpet av perioden etablert Mehtab i styret som fast kontakt med vaktmester, slik at dialogen kan være tettere med et styremedlem som bor i

sameiet og får mange innspill (styreleder er ekstern). Styreleder har personalansvaret og gjennomfører eksempelvis medarbeidersamtaler og har også mye kontakt med vaktmester gjennom året.

Det er ikke lenger krav til årsrapport i sameiet, men styret skriver likevel en grundig rapport hvert år, og vil ta med forhold rundt vaktmester hvis det er aktuelt for det enkelte regnskapsår.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

5.5 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om begrenset tjenestetid for styremedlemmer

Styret har hatt perioder med lite utskiftning av styremedlemmer, og det forslås derfor at det skal være en begrensning på tjenesteperiode for ordinære styremedlemmer på 4 sammenhengende år slik at man får en utskiftning samtidig som det opprettholdes kontinuitet i styret (styreleder er ekstern og har fungert i mange år).

Forslag om vedtektsendring må vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmer, jf. eierseksjonslovens §27 annet ledd.

Forslag til vedtak: Det foreslås følgende nytt tillegg til vedtektenes punkt 19 tredje punktum og 4 punktum:

«Et ordinært styremedlem kan gjenvelges for ytterligere én periode på 2 år, forutsatt at den totale valgperioden for det enkelte styremedlem ikke overstiger 4 år. Etter å ha fullført den maksimale valgperioden på 4 år, kan et styremedlem først velges igjen etter å ha hatt en pause på minst 1 valgperiode (2 år).»

Styrets innstilling: Styrets innstilling er negativ til forslaget. Styret er enig i at det er en fordel med både kontinuitet og en viss utskiftning i styret.

Vi mener likevel at dette er noe valgkomiteen kan/bør ta hensyn til i sitt arbeid og i sin innstilling. Sameiet bør ikke ha begrensninger i vedtektene som gjør at man kan komme i en situasjon der årsmøtet ikke kan velge de beste kandidatene, eller veleg styremedlemmer ut fra det kompetansenbehov sameiet har til enhver tid. Erfaringene de siste årene er også at det ikke er veldig mange kandidater til vervene som tillitsvalgte i sameiet, og det kan da være ekstra uheldig med vedtektsmessige begrensninger i valgbarhet.

Styret innstiller på at forslaget avvises.

5.6 Forslag fra Keith Morjan Fossumberget 24 om adgang til å installere egne varmtvannsberedere

Den felles varmtvannsberederen opplever ofte kapasitetsproblemer, spesielt i helger og på helligdager. Dette fører til at beboere tidvis går tom for varmtvann. For å sikre bedre komfort og en mer stabil varmtvannstilgang foreslås det at beboere med tilstrekkelig strømkapasitet gis mulighet til å installere sin egen varmtvannsbereder.

- Forslag til vedtak:**
1. Beboere med tilstrekkelig strømkapasitet (dvs. de som har forsterket strømlinje til sin boenhet) skal gis anledning til å installere egen varmtvannsbereder i sin boenhet.
 2. Installasjonen skal følge gjeldende lover, forskrifter og tekniske krav, samt godkjennes av styret før gjennomføring.
 3. De beboere som installerer egen varmtvannsbereder skal

fortsatt betale vedlikeholdskostnader knyttet til det felles varmtvannssystemet, men fritas fra den delen av felleskostnadene som dekker varmtvannsforbruk.

4. Styret gis ansvar for å utarbeide retningslinjer for søknadsprosess, tekniske krav

Styrets innstilling: Styret er negativt til forslaget av flere grunner. Det er akkurat gjennomført en kartlegging fra Elektro-Sivert og det viser seg at flere har installert økte kurser i leilighetene uten styrets godkjenning. Man har da tatt fra den «felles kapasiteten» i sameiets infrastruktur og den kapasiteten vi har fra eksisterende trafo-stasjoner. Det er også anbefalt at man må vurdere å kreve tilbakestilling der seksjonseiere har tatt seg til rette med svært høy kapasitet til egen leilighet uten godkjenning.

Hvis årsmøtet godkjenner installasjon av egne varmtvannsberedere vil dette innebære at det pr. i dag kan være at kun de som selv har tatt seg til rette som får denne muligheten. Vår vurdering er imidlertid at dersom forslaget godkjennes må man etter likhetsprinsippet godta dette for alle seksjonseiere, og det vil kunne bli svært kostbart å bygge ut kapasiteten internt med stigeledninger etc., og evt. med økt trafo-kapasitet og at dette er felleskostnader som sameiet må dekke.

Styret har ikke fått vurdert de tekniske forholdene med en slik løsning, men boligene har jo et internt røropplegg i boligen som kommer fra fellesanlegget, og jeg er usikker på om det kan skape tekniske utfordringer med flere egne varmtvannsberedere som kobles fra fellesanlegget der varmtvann sirkulerer. Dette måtte i tilfelle utredes videre.

Vi er kjent med at det stadig er noen utfordringer med varmtvannskapasiteten, og det jobbes løpende med de saker som meldes inn til styret. Samtidig vil det nok være slik at det vil være kostbart å ha en kapasitet som har tilstrekkelig varmtvann til at det ikke blir noen svingninger i periodene med aller høyest forbruk. Man forsøker nå å balansere en god kapasitet opp mot lavere kostnader til oppvarming av varmtvann. Styret ser nå at dette gir resultater, ved at nye varmpumper, nye varmtvannsberedere og nye sirkulasjonsløsninger gir vesentlig lavere kostnader. Vi har nå oppgradert anlegget for en kontraktssum på kr. 3,3 mill., og strømforbruket til varmtvann er dramatisk redusert etter prosjektet var ferdigstilt. Kostnaden er redusert fra kr. 2.739.000, - i 2022 til kr.1.321.000, - i 2024 (hvor man har hatt drift av nytt anlegg hele året). Selv om man tar hensyn til at strømprisene var 11,4% lavere i 2024 enn i 2022 så har vi en veldig stor besparelse både prosentmessig og beløpsmessig. Investeringen er altså spart inn i løpet av 2,5 år, og selv om det ikke synes på sameiets regnskap, vil de fleste seksjonseiere i avregningene fra Ista se at man får igjen penger pga. lavere kostnad. I gjennomsnitt var kostnadene til oppvarming av varmtvann ca. kr. 3.000, - lavere pr bolig i 2024 sammenlignet med 2022.

Styrets vurdering er at man fortsatt bør arbeide for god kapasitet og lønnsom oppvarming av varmtvann i fellesanlegget, fremfor å åpne for individuelle installasjoner av varmtvannsberedere som kan medføre høye kostnader til å øke infrastrukturen for strøm.

5.7 Forslag om innføring av skiltgjenkjenning for innkjøring i sameiet

Årsmøtet behandlet i fjor forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å etablere skiltgjenkjenning for å redusere innkjøring/parkering i sameiet. Det var gitt følgende redegjørelse for forslaget:

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.

Årsmøtet fattet etter dette følgende vedtak (enstemmig):

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

Styret har vært i kontakt med flere leverandører, og ønsker her å redegjøre for fordeler/ulempene ved forslaget:

Fordeler:

Styret er helt enig med forslagsstiller at det er problematisk med både for mye trafikk på gangveiene og parkering skjer over lengre tid inne på området (det er flere seksjonseiere som ikke respekterer dette). Ved innføring av skiltgjenkjenning vil man eksempelvis kunne sette opp prisen vesentlig for de som parkerer lenger enn 20 minutter (eks. første 20 min. kr. 20,- og deretter kr. 100,- hver halvtime). Styret mener at man ved skiltgjenkjenning kan unngå den langvarige parkeringen som skjer inne på området i dag.

Misbruk ved bompassering ved pirat-bomåpner vil også kunne unngås, og man kan sikre at ingen misbruker ordningen med gratis passering ved oppringning for de som har TT-kort av kommunen.

Styret er usikre på om skiltgjenkjenning i seg selv vil redusere kjøringen vesentlig, men noe reduksjon vil det trolig bli. For en vesentlig reduksjon i selve trafikken er det mer effektivt å øke prisene for passering (noe som ble nedstemt av årsmøtet i 2024).

Ulemper

Alle leverandører forutsetter at brukere må benytte en app. for betaling dersom man skal unngå høye gebyrer for fakturering av parkeringen. Det kan være en ulempe for en del beboere som heller ønsker betaling med kort som i dag. På den annen side vil andre kunne anse at dette er enklere. Det er uklart om skiltgjenkjenning kan kombineres med dagens bomløsning.

Det er innhentet overslag/priser fra flere leverandører, og vi har fått følgende tilbakemeldinger:

Kostnader

Apcoa: Årlige driftskostnader ca. kr. 125.000,- (de tar investeringskostnaden). Det må undersøkes om man kan kombinere både bom og/skiltgjenkjenning eller om det er aktuelt å kun benytte skiltgjenkjenning. Bindingstid 3 år.

P-Service: Etablering av anlegg kr. 108.750, -, årlig driftskostnad kr. 30.000, -.

Voids: Kr. 117.000, - pr. år (de tar investeringskostnaden).

Det bør altså påregnes en årlig kostnad på mellom 70.000,- og 110.000, - etter som hvilken løsnings som velges. Dersom man avvikler bom vil man kunne spare noe på drifts-/reparasjonskostnader av denne. Dersom årsmøtet fatter et positivt vedtak vil styret inngå nærmere dialog/forhandlinger med leverandørene.

Forslag til vedtak: *Styret får fullmakt til å inngå avtaler og etablere skiltgjenkjenning i sameiet, enten i kombinasjon med dagens bomløsning eller ved fjerning av bom.*

Styrets innstilling: Som det fremgår over er det etter styrets vurdering både fordeler og ulemper ved ordningen, og styret fremmer ingen egen innstilling til forslaget og overlater til årsmøtet å vurdere dette.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Henning Hoel
Styremedlem, Elisabeth Kristiansen
Styremedlem, Mehtab Afsar
Styremedlem, Qamar Zaman
Varamedlem, Mohammed Gyaan

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Berit Bjørstad Janne Anita Hartviksen Branko Tomov Tollofsen Olga Helgesson

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 908 622	1 357 627
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	2 492 524	3 500 034
Tilbakeføring av avskrivning	52 686	52 686
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 762 906	-3 001 725
B. Endring arbeidskapital	-217 696	550 996
C. Arbeidskapital	1 690 926	1 908 622
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	5 933 864	5 117 684
Kortsiktig gjeld	-4 242 938	-3 209 062
C Arbeidskapital	1 690 926	1 908 622

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

Resultatregnskap 2024 Jesperud Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	19 682 637	18 720 293	19 556 211	21 252 783
Sum leieinntekt		19 682 637	18 720 293	19 556 211	21 252 783
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	205 166	209 747	167 000	0
Sum annen inntekt		205 166	209 747	167 000	0
Sum inntekt		19 887 803	18 930 040	19 723 211	21 252 783
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	843 840	783 843	817 000	885 000
Styrehonorar	3	481 000	481 000	481 000	450 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	52 686	52 686	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		352 490	538 179	800 000	350 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	1 344 997	933 978	1 049 000	1 151 000
Kommunale avgifter/renovasjon		4 457 541	3 348 740	4 169 000	4 579 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	20 396	20 838	22 000	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	115 084	133 660	142 000	107 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 551 901	2 276 606	2 464 000	4 436 000
Revisjonshonorar		20 854	19 919	21 000	22 000
Forretningsførerhonorar		339 124	338 679	348 000	313 000
Andre honorar	9	525 514	376 638	365 000	317 000
Kontorkostnad		14 898	13 909	12 000	12 000
TV/bredbånd		2 187 759	2 080 118	2 205 000	1 594 080
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		171 068	85 802	72 000	120 000
Kontingenter og gaver		0	5 050	0	0
Forsikringer		1 420 614	1 376 143	1 420 187	1 613 000
Andre kostnader	10	566 782	488 048	559 000	554 000
Sum kostnad		15 466 547	13 353 836	14 946 187	16 524 080
Driftsresultat før IN		4 421 255	5 576 204	4 777 024	4 728 703
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		1 037 613	618 242	0	0
Driftsresultat etter IN		5 458 868	6 194 446	4 777 024	4 728 703
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		137 515	56 147	0	0
Rentekostnad		3 103 859	2 750 559	2 919 080	2 947 928
Netto finansposter		2 966 344	2 694 412	2 919 080	2 947 928
Arsresultat		2 492 524	3 500 034	1 857 944	1 780 775
Overført sameiekapital		2 492 524	3 500 034	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 492 524	3 500 034	0	0

Balanse 2024 Jesperud Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	202 621	255 307
Sum anleggsmidler		202 621	255 307
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		87 196	160 822
Kundefordringer		2 290	0
Kostnader til avregning		1 321 971	1 716 761
Andre kortsiktige fordringer		71 674	36 346
Forskuddsbetalte kostnader		1 236 760	822 982
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		3 897	28 504
Innestående bank		3 210 076	2 352 269
Sum omløpsmidler		5 933 864	5 117 684
SUM EIENDELER		6 136 485	5 372 991

Balanse 2024 Jesperud Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-43 108 555	-45 601 079
Sum opptjent egenkapital		-43 108 555	-45 601 079
Sum egenkapital	11	-43 108 555	-45 601 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	45 002 102	47 765 008
Sum langsiktig gjeld		45 002 102	47 765 008
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		29 807	45 970
Leverandørgjeld		1 353 979	844 026
Skyldig off. myndigheter		75 466	67 454
Påløpne renter		16 354	16 881
A konto til avregning		2 691 874	1 963 562
Annen kortsiktig gjeld		75 459	271 169
Sum kortsiktig gjeld		4 242 938	3 209 062
Sum gjeld		49 245 040	50 974 070
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 136 485	5 372 991

Sted: _____

Dato: _____

Henning Hoel
Styreleder

Mehtab Afsar
Styremedlem

Qamar Zaman
Styremedlem

Elisabeth Kristiansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet 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 år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger 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 på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvikting av hele eller deler av sameiets lån. Nedkviktingen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995. Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Strøm blir avregnet av Brunata den 31.12. hvert år, og faktureres andelseierene påfølgende år.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 050 736	11 209 224
3609 Leie parkering	862 860	860 640
3618 Leietillegg strøm	0	104 129
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 892 160	1 892 160
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 091 751	2 730 137
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 757 410	1 896 284
3690 Kommunalt leietillegg	27 720	27 720
Sum	19 682 637	18 720 293

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	16 001	41 979
3999 Inntekt bom	189 165	167 768
Sum	205 166	209 747

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	465 961	444 615
5102 Overtid fra lønnssystemet	56 417	49 311
5120 Timelønn fra lønnssystemet	1 495	0
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	67 500	62 500
5150 Påløpne feriepenger	70 965	66 771
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	153 652	147 253
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	10 006	9 415
5753 Tjenestepensjon OTP	12 963	2 528
5990 Andre personalkostnader	4 882	1 450
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	481 000	481 000
Sum	1 324 840	1 264 843

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Note 4 - Varige driftsmidler

	Kameraovervåkin	Snøplog	Spider	Snøfreser	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	207 731	63 375	162 500	61 625	79 375
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets 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:	100 403	19 540	111 042	61 625	79 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	107 328	43 835	51 458	0	0
Årets avskrivninger :	13 849	6 337	32 500	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2021	2021	2009	2010
Antatt levetid i år :	15	10	5	10	10

Sameiet består av 360 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 100, b.nr 54 i Oslo kommune. Eiertomt på 35 394 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP614062.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Vaktmestertjeneste	211 250	76 331
6341 Brannalarm	1 677	0
6360 Annet renhold	99 805	55 604
6361 Fast renhold	596 388	420 828
6362 Skadedyrutryddelse	34 594	39 305
6364 Matteleie	95 160	91 400
6390 Andre driftskostnader	7 950	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	39 813
6392 Containerleie/tømming	239 798	207 930
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	58 375	2 768
Sum	1 344 997	933 978

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	12 773	13 816
6490 Leie av betalins system	7 624	7 022
Sum	20 396	20 838

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	5 156	9 626
6540 Inventar	1 275	12 329
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 050	16 093
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	68 258	83 217
6552 Driftsmateriell	35 309	0
6570 Arbeidstøy	1 036	1 680
6581 Programvare	0	10 716
Sum	115 084	133 660

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	328 749	227 379
6602 Vedlikehold VVS	437 217	154 302
6603 Vedlikehold elektro	390 066	132 410
6605 Vedlikehold fellesanlegg	23 090	86 319
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	53 331	106 028
6617 Vedlikehold brannvernustyr	397 197	26 101
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	99 902	965 469
6630 Egenandel forsikring	50 000	33 000
6641 Malerarbeider	14 126	26 675
6643 Glassarbeid/Vindu	0	6 030
6644 Fasade/balkonger	0	1 375
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	61 973	7 701
6648 Vedlikehold dører og porter	210 625	486 842
6663 Vedlikehold ventilasjon	485 626	3 450
6668 Drift ventilasjon	0	13 525
Sum	2 551 901	2 276 606

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	120 852	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	104 615	104 842
6720 Juridisk honorar	2 375	8 610
6730 Teknisk honorar	113 551	131 975
6750 Vakthold	184 121	131 211
Sum	525 514	376 638

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	730	10 759
7719 Møter, div. styret	4 702	4 370
7740 Kurs for tillitsvalgte	14 360	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	529 534	459 145
7770 Betalingskostnader	1 539	1 641
7773 Omkostninger innkreving	15 665	11 161
7790 Andre kostnader	0	45
7792 Øredifferanse	-39	4
7795 Husleietap	291	923
Sum	566 782	488 048

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-45 601 079	2 492 524	-43 108 555
Sum opptjent egenkapital	-45 601 079	2 492 524	-43 108 555
Sum egenkapital	-45 601 079	2 492 524	-43 108 555

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	94927044743	94927037577
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	6.65 %	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2035	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	51 061 700
Lånesaldo 01.01:	4 318 296	43 446 712
Avdrag i perioden:	81 454	2 681 452
Lånesaldo 31.12:	4 236 842	40 765 260
Saldo 5 år frem i tid:	2 588 038	30 818 250

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927037577	22	154 835	3 406 370
	3	154 808	464 424
	22	152 352	3 351 744
	3	152 326	456 978
	2	151 421	302 842
	21	147 389	3 095 169
	2	147 362	294 724
	1	143 975	143 975
	22	142 425	3 133 350
	2	142 399	284 798
	22	137 462	3 024 164
	2	137 435	274 870
	1	132 385	132 385
	14	130 016	1 820 224
	3	129 989	389 967
	2	125 052	250 104
	22	120 088	2 641 936
	1	119 073	119 073
	1	117 468	117 468
	3	116 675	350 025
	12	115 124	1 381 488
	1	111 711	111 711
	12	110 161	1 321 932

Langsiktig gjeld

	2	106 746	213 492
	7	105 197	736 379
	1	105 171	105 171
	4	101 783	407 132
	75	100 233	7 517 475
	11	100 207	1 102 277
	13	96 819	1 258 647
	2	96 793	193 586
	2	92 788	185 576
	2	92 105	184 210
	1	90 651	90 651
	2	89 373	178 746
	1	89 347	89 347
	1	87 744	87 744
	4	84 838	339 352
	1	84 292	84 292
	1	81 930	81 930
	1	81 904	81 904
	2	80 266	160 532
	1	78 697	78 697
	1	77 569	77 569
	1	71 756	71 756
	1	68 848	68 848
	1	68 305	68 305
	1	65 399	65 399
	2	63 034	126 068
	3	60 127	180 381
	1	60 101	60 101
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927044743	30	14 784	443 520
	30	14 541	436 230
	30	14 057	421 710
	30	13 572	407 160
	30	13 087	392 610
	18	12 360	222 480
	2	11 875	23 750
	28	11 391	318 948
	15	10 906	163 590
	15	10 421	156 315
	15	9 937	149 055
	111	9 452	1 049 172
	6	8 725	52 350

Forskuddsbetalte kapitalkostnader

Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkittering av hele eller deler av sameiets lån. Nedkitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995. Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

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

Resultat og balanse med noter for Jesperud Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jesperud Boligsameie

Styreleder	Henning Hoel (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Mehtab Afsar (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Qamar Zaman (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Elisabeth Kristiansen (sign.)	18.03.2025



Til årsmøtet i Jesperud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jesperud Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-03-24 14:57:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0BIZI-N07F9-76ZDT-A05AX-LF85E-X3ZTA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Jesperud Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Henning Hoel
Styremedlem, Elisabeth Kristiansen
Styremedlem, Mehtab Afsar
Styremedlem, Qamar Zaman
Varamedlem, Mohammed Gyaan

Styret i Jesperud Boligsameie består av 1 kvinne og 3 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. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

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 tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- 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
- brannvern kontroll av fellesarealer / boliger
- kontroll/service arbeidsutstyr
- kameraovervåkning, vektertjeneste
- Flere informasjonsbrev til sameiere, herunder brev med HMS-tiltak i boligene med svarskjema. Fulgt opp tilbakemeldinger fra skjemaene.

Det er montert nytt brannvarslingsanlegg i Fossumberget 54-56 («langblokka»).

Styrets arbeid

De viktigste sakene styret har arbeidet med er:

Ferdigstillelse VVS-prosjekt varmtvann

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 varmepumper, vannmengder og i forhold til optimalt pumpetrykk.

Vi er kjent med at det stadig er noen utfordringer med varmtvannskapasiteten, og det jobbes løpende med de som meldes inn til styret. Samtidig vil det nok være slik at det vil være kostbart å ha en kapasitet som har tilstrekkelig varmtvann til at det ikke blir noen svingninger i periodene med aller høyest forbruk. Man forsøker nå å balansere en god kapasitet opp mot lavere kostnader til oppvarming av varmtvann.

Styret ser nå at dette gir resultater, ved at nye varmepumper, nye varmtvannsberedere og nye sirkulasjonsløsninger gir vesentlig lavere kostnader. Vi har nå oppgradert anlegget for en kontraktssum på kr. 3,3 mill., og strømforbruket til varmtvann er dramatisk redusert etter at prosjektet var ferdigstilt.

Kostnaden er redusert fra kr. 2.739.000, - i 2022 til kr.1.321.000, - i 2024 (hvor man har hatt drift av nytt anlegg hele året). Selv om man tar hensyn til at strømprisene var 11,4% lavere i 2024 enn i 2022 så har vi en veldig stor besparelse både prosentmessig og beløpsmessig. Investeringen er altså spart inn i løpet av 2,5 år, og selv om det ikke synes på sameiets regnskap, vil de fleste seksjonseiere i avregningene fra Ista se at man får igjen penger pga. lavere kostnad. I gjennomsnitt var kostnadene til oppvarming av varmtvann ca. kr. 3.000, - lavere pr bolig i 2024 sammenlignet med 2022.

Telia

Det er nå gjennomført installasjon av fiber, og med bytte av leverandør fra Telenor til Telia. Etter gjennomført spørreundersøkelse jobbet styret videre med forhandlinger med Telenor og Telia (som har fleksibiliteten som var ønsket i spørreundersøkelsen), og det ble inngått ny avtale med Telia. Bakgrunnen for valget av leverandør var følgende:

- Prisen fra Telia (med oppgradering til Fibernett) var klart lavere. Avtalen var over kr. 1,7 mill. lavere i pris sett over bindingstiden på 5 år.
- Telia hadde kortere bindingstid (5 år)
- Telia hadde størst fleksibilitet. I løsningen kan man løpende velge mellom forskjellige TV-pakker/kanaler. I tillegg kan den enkelte også bytte løpende mellom hastighet på bredbånd og TV-løsninger. Eksempelvis kan man bytte ut TV-kanalene helt i en periode hvor man har behov for høy hastighet på bredbånd, og så bytte tilbake igjen senere (og

omvendt).

- Høyere grunnhastighet i standardpakke – 250 mbps.
- Alle får 5 ekstra TV-poeng uten ekstra kostnad (iht. rammeavtale med Usbl).
- Kostnadsfritt abonnement til Vaktmesterkontor/Styrerom
- Det skal ikke foretas KPI-justering av prisene før tidligst i 2026.

Installasjon som berører 360 leiligheter vil alltid medføre en del utfordringer, men i hovedsak er styrets erfaring at de aller fleste er godt fornøyd med ny leverandør. Det gjenstår oppfølging av noen forhold, blant annet har ikke alle fått levert veggfeste til ruter.

Vannmålere

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 opp 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 nattestid, tyveri av dekk og mistanke om omsetning av narkotika. Styret mener at kameraovervåkning med tilkobling til vektertjenester ved behov har en god preventiv effekt og vi har hatt en betydelig nedgang i antall hendelser.

Det er i enkelte tilfeller også oversendt videomateriale til politiet, men vi kjenner ikke til status i oppfølgingen av politiet i forhold til disse sakene da dette er belagt med taushetsplikt.

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 (BONABO) 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 utfordriget 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 2025 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).

Videre har styret også i 2024 måtte følge opp seksjonseiere som ikke overholder vedlikeholdsplikten, i hovedsak knyttet til utette våtrom. Det er også begjært tvangssalg av en bolig grunnet vesentlig mislighold.

Fremtidig vedlikehold

Av planlagte vedlikeholdsarbeider fremover vil styret spesielt arbeide med:

- Forebyggende vedlikehold av gavlvegger, hvor man enkelte steder ser fuktutslag, beslag som har løsnet mv. Det er viktig med tiltak for å forlenge levetiden til teglsteinsfasaden på gavlvegger.
- Utbedring av nedløp / takrenner på utsiden av blokkene (herunder utbedring av underlag)
- full rehabilitering av tak (det er rehabilitert nytt tak i FB 54-56, og taket i FB24)
- vedlikeholdsspyling / kamerainspeksjon og evt. utbedring av enkelte felles avløpsrør
- Undersøke – utbedre enkelte lekkasjepunkter (garasje)

- Utskiftning av utelamper til nye med led-belysning
- Vindusutskiftning av vinduer som har akutt behov for dette (eks. råteskadede vinduer fra byggeår – 1973, jf. kartlegging fra styret)
- Generell oppgradering av uteområder, lekeplasser mv.

Oppsummering – økonomi

Styrets vurdering er at vi nå har gjennomført flere tunge og kostnadskrevede 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.

For 2024 er det nok en gang utgiftene til kommunen som øker mest. I 2023 ble vann- og avløpsgebyret økt med 23,4% og det økte ytterligere med 20,7% i 2024 (altså en økning på nesten 49% på 2 år). De kommunale utgiftene endte for 2024 med kr. 4.457.000, - og er den desidert største driftsutgiften sameiet har (ca. 32% av alle driftsutgifter). Det er diskutert politisk om man skal redusere mva. på kommunale avgifter og dette vil være positivt for økonomien dersom det gjennomføres.

De endringer som styret 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 bytter leverandører der det er hensiktsmessig ut fra kvalitet/pris på tjenestene. Videre følger styret nøye med på renteutviklingen slik at vi forhandler frem den til enhver tid 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 10.04.2025

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Introduksjon:

Valgkomiteen har i år bestått av Berit K Bjørstad, Janne-Anita Hartvigsen, Branko Tomov Tollofsen og Olga Helgeson

Valgkomiteen har i sitt arbeid forholdt seg til vedtatte instruks for Valgkomiteen, hvor viktige elementer bl.a har vært å foreta nødvendige og grundige vurderinger av kandidatene, sørge for at de er kjent med hva det innebærer å sitte i styret, og sørge for at valgkomiteens innstilling blir levert i tide til at den blir trykt i innkallingen til årsmøtet.

Styret i dag består av:

- Styreleder Henning Hoel – er på valg
- Styremedlem Methab Afsar – er på valg
- Styremedlem Elisabeth Kristiansen – ikke på valg
- Qamar Zaman – ikke på valg
- Varamedlem Mohammad Gyaan – på valg
- Og valgkomite som også bare velges for et år om gangen.

Hvordan har vi jobbet?

Vi har hatt møter internt i komiteen. I tillegg har vi hatt møter med de som er på valg, og kandidater til styreverv og valgkomite.

Vi har hatt kandidater som har meldt sin interesse, og kandidater som har blitt forespurt av valgkomiteen direkte.

Hvilke ting er viktige å ha med i vurderingen til styret?

Styrets kontinuitet må ivaretas, og i den grad det er mulig ift de tilgjengelige kandidater, bør valgkomiteen ta hensyn til kandidatenes kompetanse i forhold til hva styret har behov for. Styret bør ha representanter av begge kjønn, bør ha en balansert alderssammensetning og bør gjenspeile mangfoldet i sameiet.

De som tar på seg verv i styret må være bevisst på viktigheten av at de representerer alle i sameiet. Det er også en stor fordel at de har forståelse for de økonomiske rammer styret har til rådighet ift det vedtatte budsjett.

Valgkomiteen viser til det vedtak som ble tatt på årsmøtet i 2024, og opprettholder at styret også i 2025/2026 skal bestå av 3 styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Når det gjelder valgkomiteen, så har vi gjennom flere år sett at komiteen bør bestå av flere, gjerne 3 medlemmer. De som velges bør med fordel sitte i flere år, slik at valgkomiteen til enhver tid har medlemmer som har vært med ett eller gjerne flere år fra før. Dette gir mulighet til en gradvis utskifting av valgkomiteen, samtidig som kontinuiteten opprettholdes.

Styreleder:

Valgkomiteens innstilling er å reengasjere **Henning Hoel** som ekstern styreleder for perioden 2025-2027.

Han har vært innvalgt som ekstern styreleder siden 2011. Og han har til valgkomiteen gitt beskjed om at han ønsker å fortsette som styreleder og at han er motivert for videre arbeid i sameiet.

Valgkomiteens vurdering:

Henning Hoel har i tiden som ekstern styreleder bidratt til profesjonalisering av styrets arbeid.

Han er utdannet jurist og arbeider nå i advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS, som har spesialisert seg på drift av borettslag/boligsameier.

Dette gjør at Hoel, med sin bakgrunn og lange erfaring fra tiden i sameiet besitter både god faglig kompetanse og svært godt kjennskap til vårt sameie.

Ettersom Henning Hoel er ekstern og gjennom sin jobb tilgjengelig også på dagtid, gjør at han i stor grad dekker arbeidsoppgaver som faller på dagtid.

Hans tilgjengelighet gjør også at han tar hånd om mye av styrets korrespondanse i det daglige.

Gjennom de siste årene har det i sameiet vært flere kompliserte saker, hvor det har vært helt nødvendig med juridisk kompetanse. At vi har hatt en eksternt engasjert styreleder med advokatkompetanse, har gjort at Jesperud boligsameie har sluppet kostnaden med å engasjere advokat for juridisk utredning av saker hvor vi ellers måtte ha gjort dette.

I tillegg er Hoel, med kompetanse på drift av borettslag/sameier, oppdatert på lovgivningen og endringer i lovverket.

Jesperud boligsameie er et stort sameie med 360 leiligheter. Det gjør at både arbeidsmengden og kompleksiteten i de saker som kan komme, tilsier at det for sameiets del vil være fordelaktig med en styreleder som både har juridisk kompetanse, og som har ledervervet i styret som en del av sin profesjonelle jobb. Valgkomiteen finner det derfor riktig å videreføre Henning Hoel som styreleder.

Styremedlemmer:

I år er det bare et styremedlem på valg.

Valgkomiteen innstiller **Methab Afsar** til 2 nye år i styret for perioden 2025-2027.

Afsar har vært styremedlem i Jesperud boligsameie i 2 år.

Han har uttrykt klart at han fortsatt ønsker å sitte i styret.

I og med at han nå har sittet i styret i 2 år, er han godt kjent med de arbeidsoppgavene og det ansvar styret har. Methab har bodd i sameiet gjennom hele livet og er svært opptatt av bomiljøet i sameiet. Og at det skal oppleves som trygt og godt å bo her.

Han snakker gjerne med beboerne for å høre hva de er opptatt av. Og mener han fortsatt har mye å bidra med i styret, med ideer og forslag til forbedringer.

Valgkomiteen har vurdert Afsars fortsatte ønske om å sitte i styret opp mot øvrige mottatte kandidater.

Komiteen har i sitt forslag til ny styreperiode for Methab Afsar lagt vekt på at han etter 2 år i styret har opparbeidet nødvendig kompetanse som styremedlem og at han viser god motivasjon i forhold til å gå inn i ny styreperiode på 2 år.

De øvrige styremedlemmer ble valgt inn for 2 år i 2024. Et helt nytt styremedlem og en med betydelig styrekompetanse fra tidligere. Begge disse er på valg neste år.

Det er derfor også vurdert som fordelaktig at Methab blir sittende for å opprettholde styrekompetanse i tilfelle begge som er på valg neste år da skulle ønske å gå ut av styret.

Varamedlem:

Velges hvert år og for ett år om gangen.

Valgkomiteen innstiller **Erik Green** som varamedlem til styret i 1 år, for perioden 2025-2026.

Erik Green stiller som kandidat etter å ha blitt oppfordret av beboere til å melde seg til styret. Han har bodd i sameiet i lang tid og har også tidligere sittet i styret. Han kjenner styrets arbeid godt fra tidligere og er også et kjent ansikt i sameiet. Erik er nylig blitt pensjonist, så han har godt med tid til å bidra til styret når det skulle trenges og/eller ønskes.

Han har bakgrunn og kompetanse innen IT, samt økonomi. Dette er kompetanser som er både relevant og bra i forhold til styreverv.

Valgkomiteen:

To av nåværende medlemmer i valgkomiteen ønsker å fortsette – det er Branko Tomov Tollefsen og Olga Helgeson.

I tillegg ønsker valgkomiteen å innstille **Grazyna Joanna Jarosz** som medlem i valgkomiteen for kommende periode.

Grazyna Jaroz er positiv til å stille, klar til å ta ansvar og bidra til komiteens arbeid.

Hun har bodd lenge i vårt borettslag og kjenner godt til vårt miljø og de utfordringene vi står overfor. Hun har et bredt sosialt nettverk og engasjerer seg aktivt i dialog med beboere, vaktmester og har jevnlig kontakt med styret for å informere om viktige hendelser og spørsmål som oppstår i Jesperud boligsameie.

Grazyna Jarosz har en analytisk tilnærming, evner å identifisere problemer og finne løsninger.

Hun har energi, tid og vilje til å bidra til en bedre valgprosess for styret.

Målet hennes er å tiltrekke kreative, handlekraftige og ansvarlige kandidater som kan gjøre sameiet bedre, mer funksjonelt og mer fremtidsrettet for alle beboere.

Hun er motivert, initiativrik og brenner for at alle beboeres interesser blir ivaretatt. Hennes mål er å bidra til et sterkt, kompetent og fremtidsrettet styre som kan utvikle og forbedre vårt borettslag.

Ny kontrakt/avtale er identisk med tidligere avtale fra 2023 med samme vilkår og honorar.

Avtalen er vedlagt denne innstilling.

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 2025. 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 kontraktperioden 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 anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise 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.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

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.

Fellessarealene 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 garasjeanlegget 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 bruksenhetene 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 tilfeldige 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 bruksenhetene 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 bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene 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 bruksenhetene, 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 vedlikeholdsarbeider og forebyggende sikkerhetskontroller. Det kan være behov for å kontrollere for eksempel

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

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 plattningene. Det er ikke tillatt med parabolantenner på plattningene 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) vann- og avløpsrør innenfor stoppekran, ledninger, sikringsskap 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 vedlikeholdsplikt 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 lufterventiler åpne og rense disse regelmessig. Vindusventiler skal også til enhver tid være i åpen posisjon. Seksjonseier skal jevnlig sørge for gjennomutlufting 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 vedlikeholdsplikt 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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 loddtrekning.

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, besluttet 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 besluttet, 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 anliggender. 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.

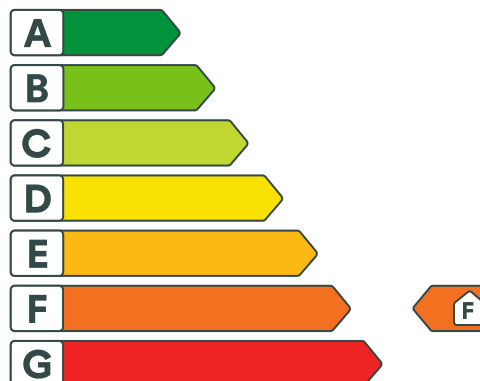
Hvis en ansatt ikke oppfyller sine plikter, kan vedkommende sies opp av styret. Forretningsførsel utføres av forretningsfører i henhold til skriftlig kontrakt.

§ 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.



Adresse Fossumberget 46, 0983 OSLO	
Dato for energimerking 31.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-277205
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80708610
Gårdsnummer 100	Bruksnummer 54
Seksjonsnummer 205	Bruksenhetsnummer H0401



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1973	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 94,0 m²	Oppvarmet bruksareal 84,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
279,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
279,55 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 482 kWh



Fossumberget 46, 0983 OSLO



Detaljering

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



Fossumberget 46, 0983 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jesperud Boligsameie onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Bomberommet 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 Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Heidi Slopianka

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: 35, 36 etter sak 1

Antall fremlagte fullmakter: 9

Totalt: 44, 45 etter sak 1

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 450 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om godtgjørelse til valgkomiteen

Medlemmene i valgkomiteen utfører en betydelig mengde arbeid knyttet til utvelgelsen av kandidater til nøkkelposisjoner i borettslaget. De avholder møter, møter kandidatene, analyserer deres kvalifikasjoner og kompetanse. I løpet av denne prosessen må de føre detaljerte skriftlige rapporter, utarbeide karakteristikk av kandidatene og formulere anbefalinger. De har også jevnlig telefonsamtaler seg imellom for å diskutere, dele synspunkter og fatte beslutninger. Til slutt presenterer de sitt valg for beboerne og begrunner det. Denne prosessen krever tid, ansvar og grundige vurderinger, noe som gjør det rimelig å kompensere for arbeidet.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.2 Forslag fra Grazyna Jarosz Fossumberget 26 om beboermøte på høsten

Under årsmøtet det er begrenset tid til å bli bedre kjent med styremedlemmer, nye seksjonseierne og til å diskutere aktuelle saker og utfordringer i sameiet.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.3 Forslag fra Grazyna Jarosz Fossumberget 26 - informasjon fordeling av oppgaver i styret.

Hensikten med vedtak er å forbedre kommunikasjon/samarbeid mellom seksjonseierne og styremedlemmene.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.4 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om innsikt i vaktmesters oppgaver

Det er behov for at seksjonseierne får nærmere innsikt i vaktmesters arbeidsoppgaver og hvordan dette utføres. Det foreslås derfor at man skal tilgjengeliggjøre en instruks for vaktmester,

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt

5.5 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om begrenset tjenestetid for styremedlemmer

Styret har hatt perioder med lite utskiftning av styremedlemmer, og det forslås derfor at det skal være en begrensning på tjenesteperiode for ordinære styremedlemmer på 4 sammenhengende år slik at man får en utskiftning samtidig som det opprettholdes kontinuitet i styret (styreleder er ekstern og har fungert i mange år).

Forslag om vedtektsendring må vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmer, jf. eierseksjonslovens §27 annet ledd.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt

5.6 Forslag fra Keith Morjan Fossumberget 24 om adgang til å installere egne varmtvannsberedere

Den felles varmtvannsberederen opplever ofte kapasitetsproblemer, spesielt i helger og på helligdager. Dette fører til at beboere tidvis går tom for varmtvann. For å sikre bedre komfort og en mer stabil varmtvannstilgang foreslås det at beboere med tilstrekkelig strømkapasitet gis mulighet til å installere sin egen varmtvannsbereder.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt

5.7 Forslag om innføring av skiltgjenkjenning for innkjøring i sameiet

Årsmøtet behandlet i fjor forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å etablere skiltgjenkjenning for å redusere innkjøring/parkering i sameiet. Det var gitt følgende redegjørelse for forslaget:

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 tillatt 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.

Årsmøtet fattet etter dette følgende vedtak (enstemmig):

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

Styret har vært i kontakt med flere leverandører, og ønsker her å redegjøre for fordeler/ulempes ved forslaget:

Fordeler:

Styret er helt enig med forslagsstiller at det er problematisk med både for mye trafikk på gangveiene og parkering skjer over lengre tid inne på området (det er flere seksjonseiere som ikke respekterer dette). Ved innføring av skiltgjenkjenning vil man eksempelvis kunne sette opp prisen vesentlig for de som parkerer lenger enn 20 minutter (eks. første 20 min. kr. 20,- og deretter kr. 100,- hver halvtime). Styret mener at man ved skiltgjenkjenning kan unngå den langvarige parkeringen som skjer inne på området i dag.

Misbruk ved bompassering ved pirat-bomåpner vil også kunne unngås, og man kan sikre at ingen misbruker ordningen med gratis passering ved oppringning for de som har TT-kort av kommunen.

Styret er usikre på om skiltgjenkjenning i seg selv vil redusere kjøringen vesentlig, men noe reduksjon vil det trolig bli. For en vesentlig reduksjon i selve trafikken er det mer effektivt å øke prisene for passering (noe som ble nedstemt av årsmøtet i 2024).

Ulemper

Alle leverandører forutsetter at brukere må benytte en app. for betaling dersom man skal unngå høye gebyrer for fakturering av parkeringen. Det kan være en ulempe for en del beboere som heller ønsker betaling med kort som i dag. På den annen side vil andre kunne anse at dette er enklere. Det er uklart om skiltgjenkjenning kan kombineres med dagens bomløsning.

Det er innhentet overslag/priser fra flere leverandører, og vi har fått følgende tilbakemeldinger:

Kostnader

Apcoa: Årlige driftskostnader ca. kr. 125.000,- (de tar investeringskostnaden). Det må undersøkes om man kan kombinere både bom og/skiltgjenkjenning eller om det er aktuelt å kun benytte skiltgjenkjenning. Bindingstid 3 år.

P-Service: Etablering av anlegg kr. 108.750,-, årlig driftskostnad kr. 30.000,-.

Voids: Kr. 117.000,- pr. år (de tar investeringskostnaden).

Det bør altså påregnes en årlig kostnad på mellom 70.000,- og 110.000,- etter som hvilken løsnings som velges. Dersom man avvikler bom vil man kunne spare noe på drifts-/reparasjonskostnader av denne. Dersom årsmøtet fattet et positivt vedtak vil styret inngå nærmere dialog/forhandlinger med leverandørene.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Henning Hoel for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Methab Afsar for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Erik Green for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Berit Bjørstad
Janne Anita Hartviksen
Branko Tomov Tollofsen
Olga Helgesson

Vedtak:

Valgt ble:

Olga Helgesson

Grazyna Joanna Jarosz

Branko Tomov Tollefsen

Signering:

Møteleder: Henning Hoel /s/

Protokollvitne: Heidi Slopianka /s/

Møteleder

Protokollvitne



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fossumberget 46
0983 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christine Glasø**Oppdragsnummer:****Telefon:** 911 12 086
E-post: christine.glaso@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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre