





Velkommen til

Fossumberget 54, 0983 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fossumberget 54,
0983 Oslo

Romslig 2R selveier med stor balkong og kveldssol. Garasjeplass. VV inkl. Kort vei til Stovner Senter & T-bane!

Velkommen til Fossumberget 54!

Lys og trivelig 2-roms selveier med overbygget balkong og god planløsning. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og har en skjermet beliggenhet med store vindusflater som slipper rikelig med naturlig lys inn. Her får man en romslig entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, flislagt bad, innvendig bod og et soverom av god størrelse. Fra stuen er det utgang til en stor balkong med gode solforhold og utsyn over sameiets grønne fellesområder. Her bor man i et attraktivt nabolag på Stovner, med kort vei til byliv og flotte turmuligheter i marka.

Høydepunkter:
- Nordvestvendt balkong m/ grøntutsyn
- A-konto VV, kabel-TV & bredbånd
- Garasjeplass i felles anlegg
- Kjellerbod på 2 m²
- Ingen forkjøpsrett
- Gjelleråsmarka som nærmeste nabo



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Nima Oghani
eiendomsmegler
Tlf: 993 74 486
E-post: nima.oghani@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 790 000
Andel fellesgjeld	kr	102 675
Pris ink fellesgjeld	kr	2 892 675
Omkostninger	kr	73 407
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	2 966 082
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 592

BRA Total/BRA-i	57/55 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Festet
Byggeår	1974
Etasje	4
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Fossumberget 54, 0983 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 100, bnr. 54, snr. 337, ideell andel 1/1
i Jesperud Boligsameie med orgnr.: 971285923 i Oslo kommune.

Etasje
4

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Fossumberget 54 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Stovner, i et etablert og hyggelig boligområde som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, gode kollektivforbindelser og flotte rekreasjonsmuligheter. Her bor man i et område som byr på det beste fra flere verdener – med kort vei til både byens fasiliteter og grønne, naturskjønne omgivelser. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker en praktisk og komfortabel hverdag, samtidig som man har gode muligheter for friluftsliv og aktiviteter like i nærområdet.

For den turglade er det mange fine muligheter i nærområdet. Stovner har nærhet til store grøntområder og flotte turterreng, med Gjelleråsmarka og de omkringliggende friområdene som naturlige utgangspunkt for både korte spaserturer og lengre turer i skog og mark. Her kan man nyte skiftende årstider, frisk luft og rolige omgivelser, enten man ønsker en aktiv start på dagen eller en avslappende tur etter jobb. Et annet populært turmål er Stovnertårnet, som ligger i kort gangavstand fra leiligheten. Det karakteristiske tårnet har en universelt utformet utsiktsrampe som slynger seg oppover og gir en flott panoramautsikt over Oslo, fjordlandskapet og områdene rundt. Dette er et hyggelig utfartssted for både store og små, og et fint eksempel på de gode rekreasjonsmulighetene som finnes i nærmiljøet.

Daglige innkjøp og øvrige servicetilbud finner man på Stovner Senter, som ligger innen kort gangavstand fra leiligheten. Senteret er et veletablert handels- og møtested med et variert utvalg av butikker, spisesteder og praktiske servicetilbud. Her finner man blant annet dagligvarebutikker som MENY og Coop Extra, samt apotek, Vinmonopolet, banktjenester, serveringssteder og en rekke andre forretninger. Dette gjør det enkelt å få unna både små og store ærender i hverdagen, uten at man trenger å reise langt. Stovner Senter fungerer også som et naturlig samlingspunkt for lokalbefolkningen, med ulike aktiviteter og arrangementer gjennom året som bidrar til et levende og inkluderende nærmiljø.

Kollektivtilbudet fra Stovner er svært godt, og gjør beliggenheten praktisk for deg som pendler eller ønsker enkel tilgang til resten av byen. Stovner T-banestasjon ligger i direkte tilknytning til Stovner Senter, og herfra har man gode forbindelser videre mot Oslo sentrum og andre deler av hovedstadsområdet. Med T-banen er det enkelt å komme seg til blant annet arbeidsplasser, studiesteder, kulturtilbud og shoppingmuligheter i sentrum. Det er også gode bussforbindelser like ved senteret, noe som gir flere alternativer for transport i hverdagen. For deg som disponerer bil, er det enkel adkomst til hovedveinettet, med gode forbindelser videre mot Oslo sentrum, Romerike og andre omkringliggende områder. Oslo lufthavn Gardermoen er også lett tilgjengelig med bil.

Stovner har et mangfoldig og aktivt nærmiljø, med et bredt tilbud av fritidsaktiviteter, kulturtilbud og sosiale møteplasser for mennesker i ulike aldre. Området har et godt utviklet lokalmiljø, hvor blant annet frivilligsentralen, lokale arrangementer og ulike aktivitetstilbud bidrar til å skape engasjement og tilhørighet. Her finnes det gode muligheter for å delta i aktiviteter, møte andre og bli en del av nærmiljøet. Nye Stovner bad åpnet i august i år og tilbyr et bredt badetilbud bestående av 5 bassenger, 1 konkurransebasseng, stupetårn, vannsklie, treningsrom, badstue og mangt mer. Her kan familien og venner samles for en aktiv hverdag. Like utenfor døren finnes det også lekeplass og ballbane, noe som gir trygge rammer for lek og moro utendørs.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 55 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 57 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 2 m² Kjellerbod.
4. etasje
BRA-i: 55 m² Entré, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og soverom.

TBA fordelt på etasje
4. etasje
10 m² Nordvestvendt balkong.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i stue: +- 2.40 m. Balkong: 10 m². Kjellerbod 2 m².

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.11.2026.

Bygning:
Boligblokk over 5 etasjer samt garasjekjeller. Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Utfyllende yttervegger i bindingsverk, panelt. Etasjeskille i støpt betongdekke.

Tak:
Flat takkonstruksjon.

Vinduer:
Eldre isolerglassvinduer og balkongdør. Årstall: 2007.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør. Innvendige dører er malte glatte dører med profillister.

Balkong/terrasse:
Overbygget balkong på 10 m².

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er angitt som annet. Soilrør/avløpsrør i støpejern/plast. Felles varmt vann. Offentlig tilknytning med private stikkledninger.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Felles ventilasjonsanlegg.

Tekniske detaljer:
Elektrisk oppvarming. Dørtelefon. 6 kg pulverapparat. Røykvarsler.

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjøkken - avtrekk | Det er manglende eller defekt avtrekk. Montere ventilator.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og balkongdør | Vinduer er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er valgt fordi vinduene har en antatt gjenstående brukstid på mindre enn 50 % av forventet levetid. Det betyr at strakstiltak ikke er vurdert å være umiddelbart påkrevet, men at vinduene må holdes under jevnlig kontroll. På sikt må det påregnes utskifting av vinduer. Dette er det normalt selskapet ansvar å få planlagt og gjennomført.

- Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

- Overflater - vegger og himlinger | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det er registrert/målt avvik på retning/helling på gulv som automatisk gir TG 2 i tilstandsrapporten. Dette har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av leiligheten.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad/vaskerom - tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eiere ønsket ikke å bore hull i vegg under terreng da boligen bare er så vidt passert 5 år. Det er derfor benyttet ikke-destruktiv fuktmåler (håndholdt, elektrisk motstandsmåler uten pigger) på flislagte vegger i dusjsone. Måleinstrumentet har en begrenset måledybde (ca. 20–30 mm), og måleresultatet kan påvirkes av overflatemateriale som flis og fugemasse. Det ble ikke registrert unormale utslag ved befaringstidspunktet. Undersøkelsesmetoden gir imidlertid kun indikasjoner på overflatenært fuktnivå, og kan ikke avdekke eventuelle skader bak tettesjikt/membran eller dypere i konstruksjonen. Det gjøres derfor oppmerksom på at skjulte skader ikke kan utelukkes uten destruktive inngrep eller videre undersøkelser med spesialutstyr.

Helse, miljø og sikkerhet

- Elektrisk anlegg | Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Kostnader knyttet til parkeringsplassen utgjør kr 200 ,- per måned og faktureres via felleskostnadene.

Det er sameiets styre som forvalter og anviser parkeringsplassene. Beboere med bil plikter å leie parkeringsplass. Det fremkommer restriksjoner for garasjeanlegget under husordensreglenes punkt H. Husordensreglene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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. Sameiet har også parkeringsplasser forbeholdt til gjester med maksimal parkeringstid på 3 dager.

Følgende har anledning til korte opphold mot synlig parkeringsbevis: HC-bevis utsendt av kommunen, yrkesbiler, ut- og innflytting, møbeltransport, syketransport med mer. Parkeringsbevis kan hentes hos vaktmester. Kontrollavgift for overtredelser ilegges med kr 500 ,-.

For øvrig gjelder gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan man parkere fritt i området rundt eiendommen. Eier må være registrert i Folkeregisteret. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Standard

Velkommen inn i en lys og trivelig 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Stovner. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og har en skjermet intern beliggenhet med hyggelig utsyn mot sameiets grønne fellesområder. Planløsningen er god og gir en effektiv utnyttelse av leilighetens areal. Her møtes man av en romslig entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, flislagt bad, innvendig bod og et soverom av god størrelse. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong på 10 m² med nordvestvendt orientering. Det må påregnes ytterligere modernisering for å bringe leiligheten opp til dagens standard. Dette gir samtidig ny eier gode muligheter til å sette sitt eget preg på leiligheten og tilpasse den etter egen stil og smak.

Entré:

Entréen har flislagt gulv og tapetserte vegger som gir et helhetlig førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko med praktiske knagger og hyller. Entréen er utstyrt med brann- og lydklassifisert entrédør samt dørtelefon. Fra entréen er det direkte adkomst til den innvendige boden, som gir ekstra oppbevaringsplass og gode muligheter for å holde leiligheten ryddig og organisert.

Stue:
Stuen er et romslig og hyggelig oppholdsrom med gode muligheter for å innrede etter egne ønsker og behov. Rommet har plass til både en komfortabel sofagruppe og et spisebord, slik at man enkelt kan skape en naturlig soneinndeling mellom avslapning og måltider. Gulvet er belagt med teppe og veggene er tapetserte. Takhøyden er målt til 2,40 meter og bidrar til en god romfølelse. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir rommet en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er det videre utgang til balkongen, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Balkong:
Balkongen er overbygget og har et areal på 10 m² med nordvestvendt orientering. Her er det god plass til å innrede med utemøbler og skape en hyggelig uteplass for både avslapning og sosiale sammenkomster. Fra balkongen har man et trivelig utsyn mot sameiets grønne fellesarealer. Den overbygde utførelsen gir god skjerming og gjør uteplassen lun og anvendelig.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en sosial utforming som gir god kontakt mellom oppholdsrommene. Innredningen har slette, glatte fronter og laminat benkeplate med flislagt felt over benken. Kjøkkenet er enkelt utstyrt med nedfelt kum og ettgreps blandebatteri. Det er avsatt plass til nødvendige hvitevarer, og innredningen byr på praktisk oppbevaringsplass i skuffer og skap. Benkeplaten gir gode arbeidsflater for matlaging og daglig bruk. Kjøkkenet har et enkelt uttrykk med et stort potensial for videre modernisering etter egne ønsker og behov. Det gjøres oppmerksom at det mangler ventilator i rommet.

Soverom:
Soverommet har en god størrelse og byr på fine møbleringsmuligheter. Gulvet er belagt med teppe og veggene er tapetserte. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og øvrig soveromsmøblement. Langs ene veggen er det en hel rekke med hvit, laminat skapinnredning som gir rikelig med oppbevaringsplass til klær og andre eiendeler. Den praktiske garderobeløsningen bidrar til god utnyttelse av rommet og gjør det enkelt å holde soverommet ryddig og oversiktlig. Her ligger alt til rette for å skape et behagelig og funksjonelt soverom.

Bad:
Badet har flislagte vegger og gulv samt malt himling. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler som gir en behagelig varme året rundt. Innredningen består av en emaljert servant med hvit laminat skapinnredning som gir praktisk oppbevaringsplass til baderomsartikler og øvrige nødvendigheter. Over servanten er det montert speil med tilhørende belysning og overskap som gir ytterligere oppbevaringsmuligheter. Videre er badet utstyrt med gulvstående toalett, badekar med termostatstyrt dusjbatteri og opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk for ventilasjon. Badet har en praktisk utforming med funksjoner som dekker de daglige behovene for personlig stell og klesvask.

Innvendig bod:
Leiligheten har en innvendig bod med direkte adkomst fra entréen. Boden gir et praktisk ekstra oppbevaringsareal med plass til blant annet rengjøringsutstyr, kofferter, sesongklær og andre eiendeler.

Overflater:
Gulv: Parkett, teppe og belegg. Fliser på bad og i entré.
Vegger: Tapetsert og malt strie. Fliser på bad.
Himling: Malte, glatte flater.

Lagring:
Leiligheten har en innvendig bod samt en kjellerbod på 2 m². Boder er fellesarealer i sameiet, og bruksrett til kjellerboden følger ved salget.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: Entré, stue, kjøkken, bad, innvendig bod og soverom.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på 10 m².

Det medfølger for øvrig en kjellerbod på 2 m². Boder er fellesarealer i sameiet, og bruksrett til kjellerboden følger ved salget.

Byggeår
1974

Tomteforhold
Tomtetype
Festet

Tomteareal
Tomtestørrelse 35394.8 m²

Beskrivelse av tomten
Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, beplantning, sittegrupper, lekeplass og interne veier.

Boligsameiet står på festetomt som leies av Oslo kommune. Festekontrakten varer i 90 år og løpetiden startet den 01.06.1973. Årlig festeavgift er kr 529 534 ,-. Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom.

Oslo kommune har frafalt sin forkjøpsrett til alle seksjoner på eiendommen med gnr/bnr 100/54, jf. en erklæring som ble tinglyst den 24.juli 1991. Som grunneier skal Oslo kommune samtykke ved salg. Det opplyses at samtykke til overdragelse ble godkjent av kommunen den 05.11.2026.

Festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 2 790 000,-
Andel fellesgjeld Kr 102 675,-
Omkostninger Kr 73 407,-
Totalpris inkl. omk. Kr 2 966 082,-

Kjøpsomkostninger

Kr 2 790 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 69 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 73 407 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 85 907 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 4 592,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, utvendig vedlikehold, felles bygningsforsikring, renter og avdrag tilknyttet sameiets gjeld, festeavgift, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles strøm, kabel-TV, bredbånd, a-konto varmtvann og garasjeplass.

Felleskostnader fordeler seg som følger:
Felleskostnader: kr 2 782 ,-
Renter IN-lån: kr 476 ,-
Avdrag IN-lån: kr 401 ,-
Kabel-TV/Bredbånd: kr 369 ,-
A-konto varmtvann: kr 251 ,-
Garasjeplass: kr 200 ,-
Avdrag felleslån: kr 67 ,-
Renter felleslån: kr 46 ,-

Totalt: kr 4 592 ,-

Varmtvann avregnes a-konto etter målt forbruk via Ista, mens strøm avregnes årlig av Brunata per 31.12.

Årsmøtet i 2026 vedtok oppgradering av lekeplassen og ballplassen innenfor en kostnadsramme på kr 900 000 ,- hvor maksimal nettokostnad for sameiet etter mottatt tilskudd fra Usbl bomiljøfond (kr 200 000 ,-) blir kr 700 000 ,-. Sameiet har også inngått kontrakt med Norsk Bergvarme AS på kr 1 300 000 ,- for videre utbedring av VVS-anlegget for varmtvann. For øvrig

opplyser styret per e-post at det ikke er vedtatt en økning i felleskostnader eller fellesgjeld per 23.09.2026.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 102 675
Andel fellesgjeld pr. dato: 24.09.2026

Kommentar fellesgjeld: Sameiets totale fellesgjeld per 24.09.2026 utgjør kr 41 550 400 ,-.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Sameiet har følgende lån:

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 94927037577
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 24.09.2026: kr 37 452 578 ,-
Andel av saldo: kr 93 534 ,-
Første termin/avdrag: 30.12.2020
Restløpetid: 52 terminer (siste termin 30.06.2039)
Rente: 6,25 %

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 94927044743
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 24.09.2026: kr 4 097 822 ,-
Andel av saldo: kr 9 142 ,-
Første termin/avdrag: 30.09.2025
Restløpetid: 35 terminer (siste termin 31.03.2035)
Rente: 6,25 %

Mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) gjelder for lån 94927037577. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Minstebeløp ved nedbetaling er kr 100 000 ,- (unntatt ved full innfrielse). Usbl krever et administrasjonsgebyr på kr 3 120 ,- per innbetaling, og må varsles skriftlig senest to uker før forfall.

Andel Fellesformue
Kr 12 038 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 792 582 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 170 327 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

Polisenummer
SP614062

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for boligblokk med garasjer den 01.11.1974. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest datert 11.03.1999 for fasadeendring.
- Ferdigattest datert 22.02.2011 for vesentlig endring/reparasjon (rehabilitering av vannrør).

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 04.05.1973 og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
01.11.1974.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Den private veien som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne. Vedlikehold av de interne stikkveiene er sameiet sitt ansvar.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Eiendommen omfattes av reguleringsplan Felt D-nord (Dn) til Fossumberget (plan-ID S-1798), vedtatt 11.12.1972. Formålet på eiendommen er byggeområde for boliger (felt Dn), fellesareal (kjørbar gangvei og kvartalslekeplass) samt friområde. For øvrig er området regulert til offentlig bygning med tilhørende anlegg, fortau og skulder/bankett.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Forslag til bebyggelsesplan for felt D-nord(Dn) på Stovner del av gnr.100, bnr.37 m.fl. (plan-ID 35972), vedtatt 05.09.1972
- Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for vei 1446 B Stovner (Kart Ø-3) (plan-ID V210274), vedtatt 21.02.1974

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015–2030". I kommuneplanens arealdel er arealbruken avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende). Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 samt reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen gjelder foran kommuneplanen ved motstrid. For øvrig er området regulert til bebyggelse og anlegg (fremtidig) og grønnstruktur (eksisterende).

Pågående plansaker i området:
- 202008735. Fossumberget barnehage. Stovner.
- 202523345. Detaljregulering - Karl Fossums vei 30 (Stovner videregående skole).
- 202521744. Detaljregulering - Aasta Hansteens vei 10.
- 202460083. Haavard Martinsens vei 54 - Boliger og byrom.
- 202102096. Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen).

Pågående byggesaker i området:
- 202602697. Fossumberget 20 B - etablering av en rampe, endring av fasade, konstruksjon og brannskiller - Jesperud klubbhus.
- 202509237. Fossumberget 24-56 - innglassing av balkonger.
- 202600302. Fossumberget 3 B - bruksendring av garasje til bolig.
- 202518705. Stovnerveien 83 B - tilbygg, utvendig etterisolering og takutstikk over ytterdøren, bruksendring av kjeller og riving av garasje.
- 202608654. Stovnerveien 74C - tiltak uten ansvarsrett - Fasadeendring, etablering av ny utvendig trapp, inngangsdør og vinduer.
- 202609131. Stovner senter 12 - innvendig ombygging og fasadeendring - Fossum kirke

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser i eiendomsrett:

1974/411-440/105 07.01.1974 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 100 BNR: 54
Dokumentet inneholder bestemmelser om oppføring av boligbebyggelse i henhold til regulering. Fester plikter å opparbeide hage og grøntanlegg, samt sette opp og vedlikeholde gjerder. Kommunen og øvrige festere har rett til å legge og vedlikeholde stikkledninger for vann og avløp samt adkomst over ubebygd areal. Videre gjelder plikt til medlemskap i fellesorgan og regler om parkering.

1974/411-804/105 07.01.1974 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 90 år
Årlig festeavgift: NOK 17 000
Bestemmelser om regulering av leien
Forkjøpsrett
Bestemmelser om overdragelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelser om fornyelse
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1991/37677-2/105 24.07.1991 ** DIVERSE PÅTEGNING
Forkjøpsretten frafalles
Festekontrakt mellom Oslo kommune (bortfester) og Jesperud Borettslag (opprinnelig fester) for et areal på 38 145,7 m² av gnr. 100, bnr. 54, 55 og 56. Festetiden er 90 år regnet fra 01.06.1973. Årlig festeavgift var opprinnelig fastsatt til kr 17 000 med adgang til regulering etter 10 år. Kommunen har panterett i bygningene for inntil ett års forfallen og fremtidig festeavgift. Kommunens opprinnelige forkjøpsrett er frafalt ved påtegning tinglyst 24.07.1991.

1986/46056-3/105 30.07.1986 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT U/OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK: 20.000
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST
AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen etablerer panterett for sameiet i hver seksjon på kr 20 000 til dekning av fellesutgifter. Panteretten er uten opptrinnsrett og har prioritet etter 80 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

Heftelser i festerett:

1974/411-804/105 07.01.1974 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 90 år
Årlig festeavgift: NOK 17 000
Bestemmelser om regulering av leien
Forkjøpsrett
Bestemmelser om overdragelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelser om fornyelse
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1991/37677-2/105 24.07.1991 ** DIVERSE PÅTEGNING
Forkjøpsretten frafalles
Festekontrakt tinglyst i festerett med samme vilkår som registrert under eiendomsrett. Festetid er 90 år fra 01.06.1973 med opprinnelig årlig festeavgift på kr 17 000 og panterett for kommunen for forfalt festeavgift. Kommunens forkjøpsrett er frafalt.

1986/46056-3/105 30.07.1986 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
Panterett for sameiet på kr 20 000 i festeretten til sikkerhet for sameiets fellesutgifter, med prioritet etter 80 % av lånetakst.

1986/46056-2/105 30.07.1986 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 337
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 195/87410
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 360 SEKSJONER
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner hvor eiendommen er oppdelt i 360 boligseksjoner. Seksjon 337 har formål bolig og er tildelt sameiebrøk 195/87410.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telia for levering av kabel-TV og bredbånd. Standardpakken har en grunnhastighet på 250 Mbps samt 5 ekstra TV-poeng. Tjenestene er inkludert i felleskostnadene og utgjør kr 369 ,- per måned.

Sameiet
Sameie
Jesperud Boligsameie

Om sameiet
Jesperud Boligsameie (org.nr. 971 285 923) er et eierseksjonssameie bestående av 360 boligseksjoner. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 30.07.1986. Boligsameiet står på en festetomt leiet av Oslo kommune (gnr. 100, bnr. 54). Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Sameiet har egen hjemmeside: https://jesperud.borettslag.net/.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Seksjonen kan kun benyttes til boligformål, og kan ikke omgjøres til forretningsformål eller bygges om med tanke på utstrakt hybelutleie/kollektivdrift. Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

FRA ÅRSMØTE 2026:
Styret har fått melding om at to tilfeller av brann skyldes eldre panelovner de siste årene. Det oppfordres til at alle skifter ut eldre ovner med ny type.

Videre utbedring av VVS-anlegget varmtvann:
Det er imidlertid stadig utfordringer med varmtvannskapasiteten, og styret har i samråd med Usbl inngått en ny kontrakt med Norsk Bergvarme AS til kr 1 300 000 ,- hvor neste trinn i utbedringene skal gjøres. Systemet er teknisk komplisert, men sameiet skal nå skifte de gamle ladevekslerne som mangler styring slik at varmepumper/ladepumper kan fungere som forutsatt. Videre vil man koble varmepumpene opp mot eksisterende kuldebærere og også skifte varmebærerne til en bedre type. Oppsummerende vil dette både bedre kapasiteten i anlegget som helhet fordi forvarmingen i varmepumpene blir bedre og mer effektiv. Strømforbruket vil også reduseres ytterligere fordi varmepumper bruker mindre energi enn oppvarming av vann med strøm i varmtvannsberederne. Styret anser at arbeidene vil øke kapasiteten slik at man unngår manglende varmtvann / lunkent vann i samme omfang som man stedvis har i dag.

Samtidig installeres det temperaturovervåkning som kan avleses over nett (på forskjellige steder i anlegget), slik at kartlegging/feilsøking/utbedring skal bli raskere når det oppstår feil.

Vannmålere:
Styret har fått forespørsel om avregninger kan foretas hyppigere enn en gang i året, men det vil også medføre betydelig høyere administrasjonskostnader så sameiet avventer dette inntil videre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:
Styret har fulgt om årsmøtevedtak om mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og har sammen med forretningsfører iverksatt mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld på IN-lånet 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. Seksjonseiere som ønsker å nedbetale på sin fellesgjeld, må kontakte Usbl senest 1 måned før det aktuelle låneforfall.

Bomiljø - kameraovervåkning:
Styret mener at kameraovervåkning har en god preventiv effekt og sameiet har hatt en betydelig nedgang i antall hendelser.

Problemer med matlukt - ventilasjon:
Styret mottar fortsatt noen klager på at matlukt siver inn i leiligheter fra naboene. Dette skyldes ofte at 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.

Fremtidig vedlikehold:
- Vedlikehold / utbedring av VVS-komponenter.
- Forebyggende vedlikehold av gavlvegger, hvor man enkelte steder ser fuktutslag, beslag som har løsnet mv.
- 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 (det tas sikte på utskiftning av 3 avløpsstammer i 2026).
- Vindusutskiftning av vinduer som har akutt behov for dette (eks. råteskadede vinduer fra byggeår – 1973, jf. kartlegging fra styret).
- Generell oppgradering av uteområder.
- Oppmerking av p-plasser.
- Utbedring av overgang balkonggulv/vegg på flere balkonger (etablering av hulkiler mv.).

For øvrig opplyser styret per e-post at det ikke er vedtatt ytterligere økning i felleskostnader eller fellesgjeld per 23.09.2026.

FRA PROTOKOLLEN 2026 (vedtatt):
- Styrehonorar på kr 450 000 ,- ble godkjent.
- Varamedlemmer får en godtgjørelse for deltagelse på styremøter med kr 600 ,- pr møte.
- Årsmøtet gir styret fullmakt til å felle trær etter eget skjønn innenfor det området som er markert med lys blått på vedlagte kart fra EBY.
- Årsmøtet gir styret fullmakt til å bestille og gjennomføre prosjekt med ny lekeplass og

oppgradering av «ballplassen» innenfor en kostnadsramme på kr 900.000 , -. Netto kostnad for sameiet etter utbetaling av tilskudd blir maksimalt kr 700.000 , -.

Fasiliteter og fellesarealer:
- Sameiet har boder samt fellesboder beregnet for sykler og barnevogner i daglig bruk.
- Vaktmestertjeneste.
- Felles varmtvannsanlegg med sentral oppvarming, hvor forbruk måles individuelt og avregnes via Ista.
- Kameraovervåkning av fellesarealer og garasje tilknyttet vektertjeneste.
- Felles utearealer med grøntanlegg, lekeplass og ballplass. Seksjoner på bakkeplan uten balkong, men med direkte utgang til grøntareal mellom skillevegger, har enerett til bruk av et areal på 7 x 1,85 meter for oppsetting av platting med rekkverk frem til 01.01.2048.

Bruksbegrensninger og ordensregler:
- Ro og støy: Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl. 22:00 og 08:00 (mellom kl. 22:00 og 10:00 på helg og helligdager). Støyende arbeider skal varsles ved flere dagers varighet og skal ikke foregå i ro-perioder. Støyende maskiner/hvitevarer må ikke brukes mellom kl. 22:00 og 07:00.
- Grilling: Grilling på terrassene er tillatt med gass- eller elektrisk grill uten sjenanse for naboer. Grilling på sameiets fellesområder ute er ikke tillatt (grillplassene ved Tårnparken kan benyttes).
- Bygningsmessige endringer og fasade: Inngrep i byggets bærende konstruksjoner er ikke tillatt uten skriftlig samtykke. Fasadeendringer, endring av vinduer, maling i andre farger enn sameiets standard, samt oppsetting av skilt, antenner og parabolantenner er ikke tillatt uten godkjenning.
- Ventilasjon: Det er strengt forbudt å koble kjøkkenvifter eller andre mekaniske vifter til sameiets felles ventilasjonsanlegg (kullfilterventilator må benyttes).
- Balkong og terrasse: Flislegging på balkong-/terrassegulv må utføres av styregodkjent firma. Beplantning i balkongkasser må ikke være høyere enn 60 cm. Det er forbudt å mate fugler fra balkong/terrasse. Klestørk må ikke være synlig fra bakkeplan (og ikke på søndager/helligdager for bakkeplansterrasser).
- Fellesarealer og oppganger: Det er forbudt å hensette gjenstander eller søppel i oppganger og kjellerganger. Røyking i oppganger og fellesboder er forbudt. Fyrverkeri er forbudt på sameiets område.

I styrets årsberetning for 2025 opplyses det at styret har fulgt opp seksjonseiere ved brudd på vedlikeholdsplikten (særlig utette våtrom), og at det er begjært et tvangssalg som er besluttet av retten og gjennomføres i 2026 grunnet vesentlig mislighold av vedlikeholdsplikten.

Organisasjonsnummer
971285923

Eierbrøk
195/87410

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Ethvert salg skal meldes skriftlig til forretningsfører ved eierskiftemelding så snart kjøpekontrakt er inngått.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen og såfremt ordensreglene for dyrehold følges. Det er båndtvang hele året på sameiets område. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne disses ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkassene til barna. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse reglene blir brutt.

Beboernes forpliktelser
Beboernes plikter og fellesoppgaver:
- Dugnad: Deltakelse i årlig fellesdugnad hver vår før 17. mai med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener.
- Vedlikehold og sikkerhet: Seksjonseier plikter å holde stoppekraner i funksjon og sørge for periodisk utskifting, rense gulvsluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen minst én gang i året, ha fungerende brannvernutstyr med periodisk utskifting av brannslukningsapparat og batteri i røykvarslere, samt holde boligen tilstrekkelig oppvarmet for å unngå frostskader.
- Ventilasjon: Seksjonseier plikter å holde alle avtrekks- og lufteventiler åpne og rense dem regelmessig, samt sørge for jevnlig gjennomutlufting.
- Balkong og terrasse: Seksjonseier plikter å holde balkong/terrassegulv rene for snø på en hensynsfull måte som ikke belaster underliggende terrasser, samt vedlikeholde eventuell platting og rekkverk.
- Våtrom: Ved oppussing eller arbeider i våtrom hvor membran brytes plikter seksjonseier å sende skriftlig forhåndsmelding til styret med opplysning om utførende firma.

Regnskap/budsjett
Dokumenter for budsjett og regnskap foreligger hos megler og kan oversendes på forespørsel.
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 5 832 334 ,-
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd kr 1 547 321 ,-
- Arbeidskapital pr. 31.12.2025: kr 5 222 109 ,-
- Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr - 37 276 221 ,- (negativ egenkapital skyldes at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn den balanseførte gjelden, som dekkes løpende av beboerne via innbetaling av felleskostnader)

Vedtatte og planlagte økonomiske tiltak:
- Årsmøtet 23.04.2026 vedtok oppgradering av lekeplassen og ballplassen innenfor en kostnadsramme på kr 900 000 ,- hvor maksimal nettokostnad for sameiet etter mottatt tilskudd fra Usbl bomiljøfond (kr 200 000 ,-) blir kr 700 000 ,-.
- Sameiet har inngått kontrakt med Norsk Bergvarme AS på kr 1 300 000 ,- for videre utbedring av VVS-anlegget for varmtvann.

Energi
Oppvarming
Leiligheten oppvarmes via elektrisitet. Det er elektriske varmekabler på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energikarakter

E.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

I henhold til sameiets vedtekter skal utleie av seksjonen meldes skriftlig til styret på fastsatt skjema. Tilleggsdeler som garasjeplass eller bod kan kun leies ut til sameiets beboere. Seksjonen kan ikke benyttes til utstrakt hybelutleie eller kollektivdrift.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Bjørn Aarvik
takstmann@bjornaarvik.no
900 51 191

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 13.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Eier

Eier
Hege Knaplund

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel

vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Dødsbo
Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/ arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av

AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Leiligheten selges som et dødsbo. Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Siden selgers kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres interessenter og budgivere til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Vederlag fastpris kr 60 000
Tilstandsrapport fra kr 7 500
Kommunale opplysninger og kart fra kr 800
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 200
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 150
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 20 017
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 138 942, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Bjørnar Døhlen)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Nima Oghani
eiendomsmegler

nima.oghani@em1ostlandet.no
Tlf: 993 74 486

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

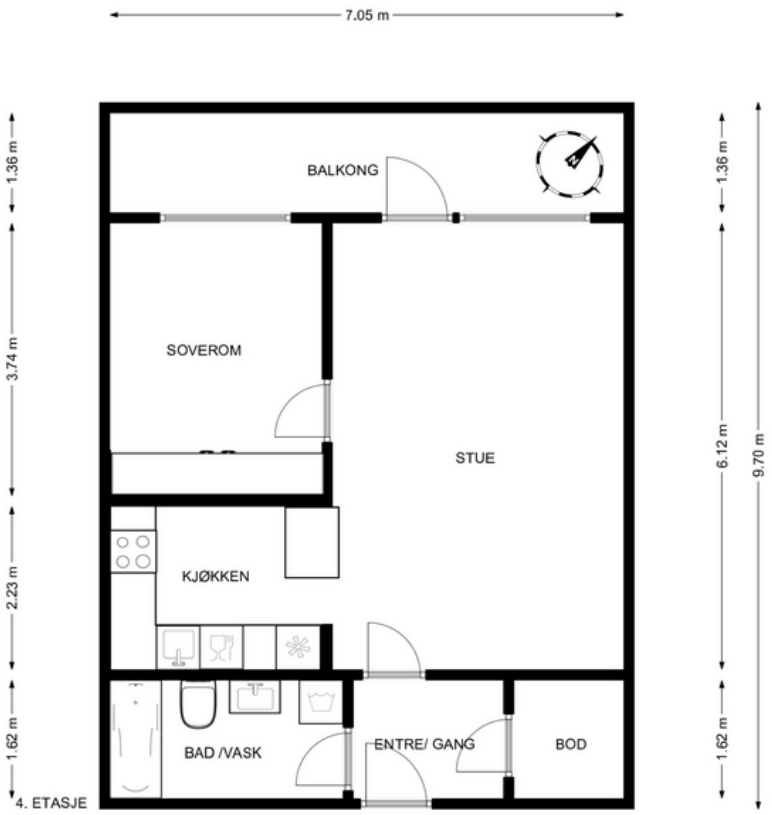








Plantegning



FOSSUMBERGET 54. IKKE 100 % MÅLERIKTIG PLANSKISSE. ALLE DELEMÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET VED F.EKS MØBLERING.
DENNE PLANSKISSEN ER UTARBEIDET AV BYGGMESTER / TAKSTMANN BJØRN AARVIK, MT 900 511 91. WWW.BJORNAARVIK.NO 22.09.2026

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse





















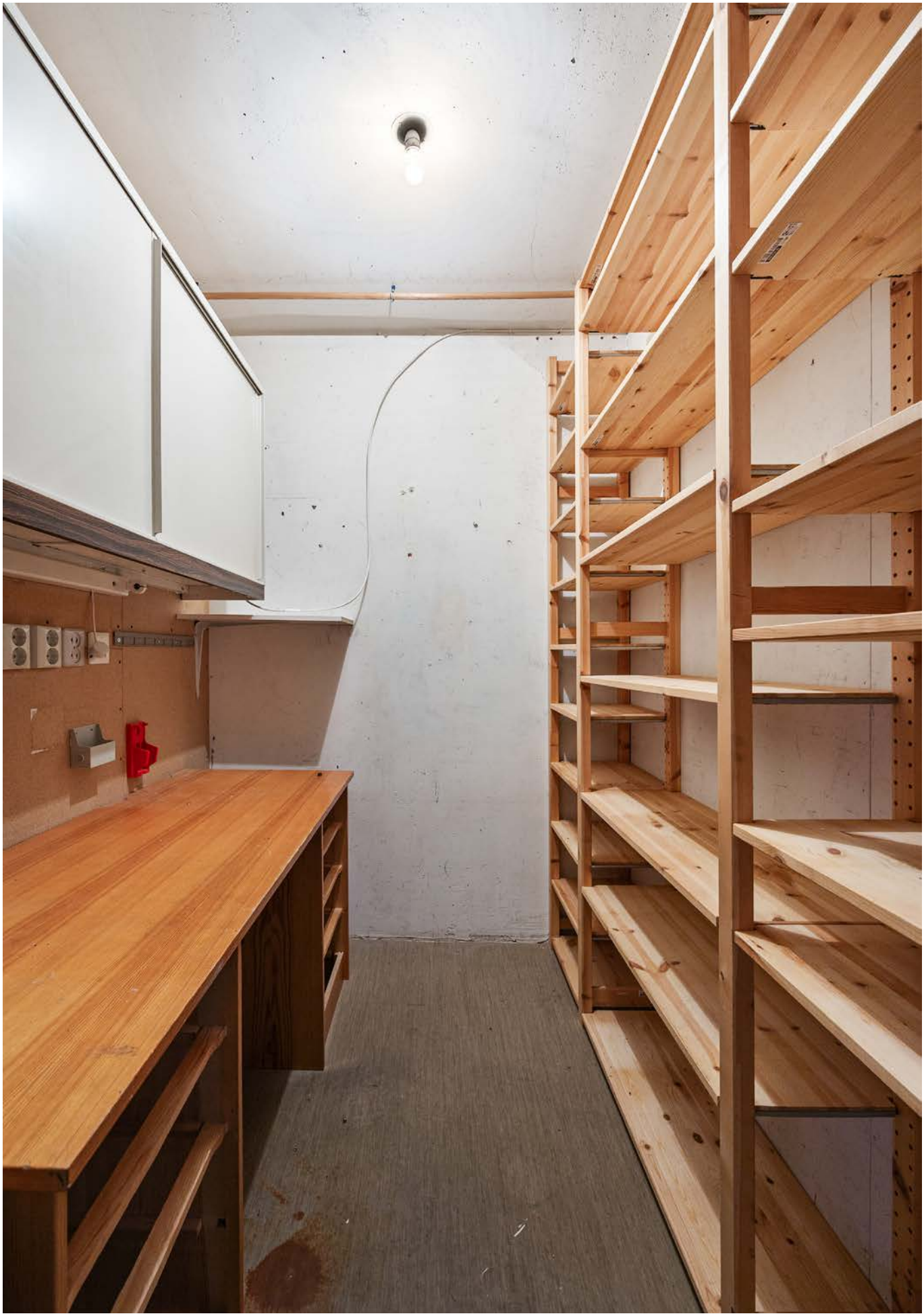




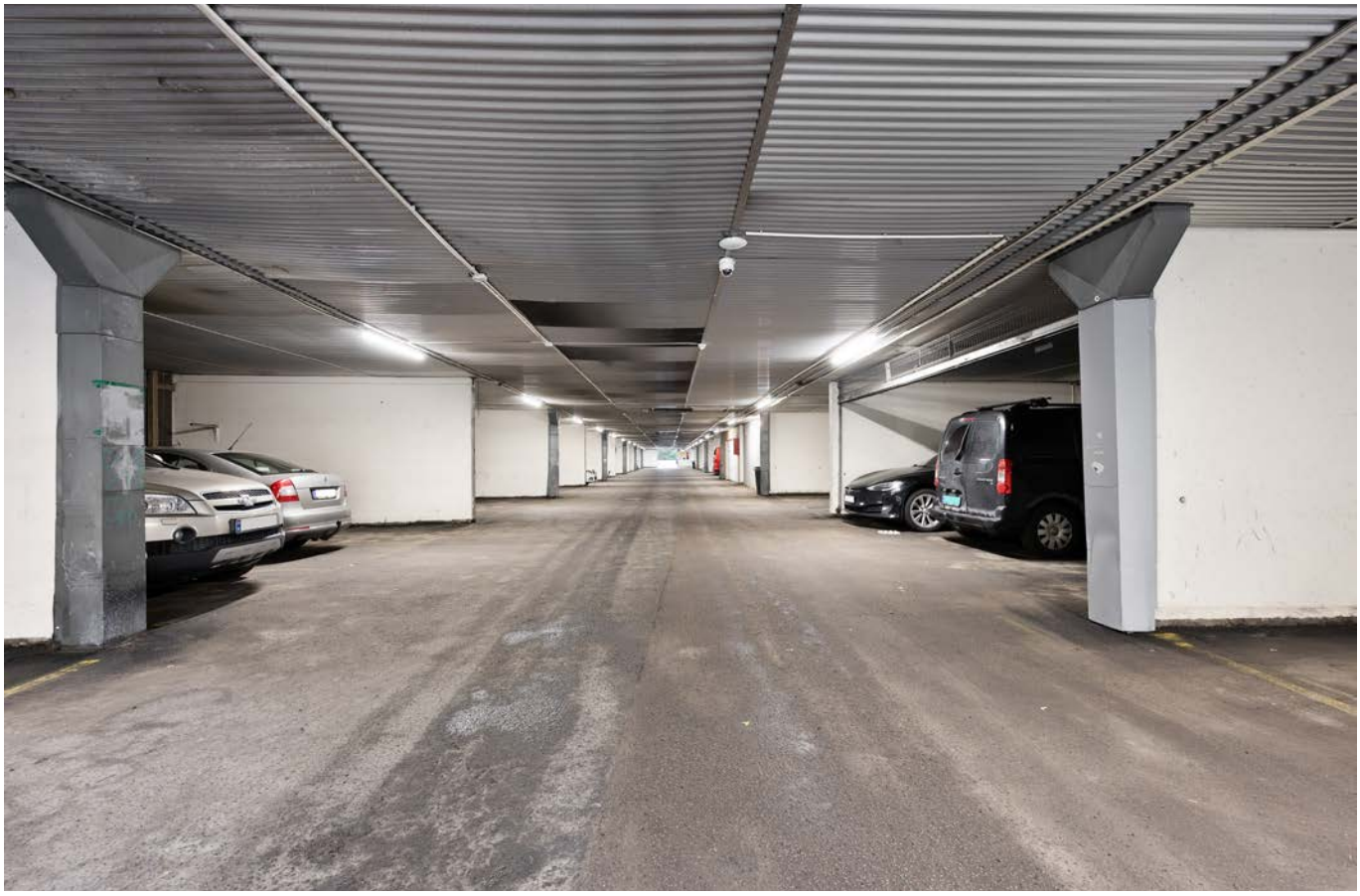










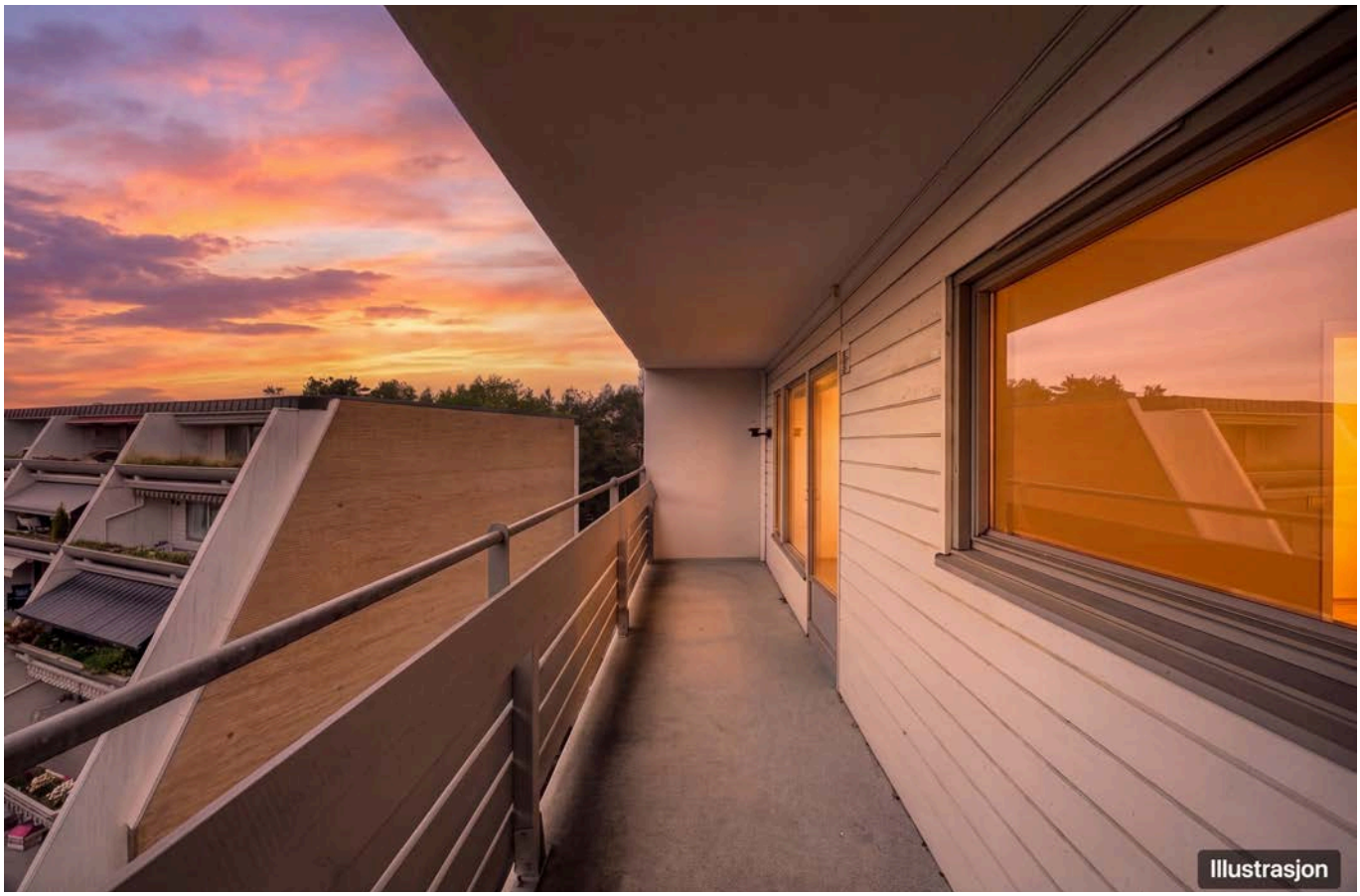











Illustrasjon






SCATCHER
INNOVA
DISC GOLF


NARVESEN
Stovner
BAKERVARER
3 49:-
Nyhet!
NARVESEN


POLM


Stovner Senter
Gondol
Oslo


Stovner Bad

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

FOSSUMBERGET 54

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	**4 min** 0.4 km
Stovner Linje 4, 5	**9 min** 0.8 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	**12 min** 1.1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	**15 min** 1.3 km
Vestli skole (1-7 kl.) 628 elever, 34 klasser	**15 min** 1.3 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	**21 min** 1.9 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	**9 min** 0.7 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	**23 min** 2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	**6 min** 0.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Trygt 62/100

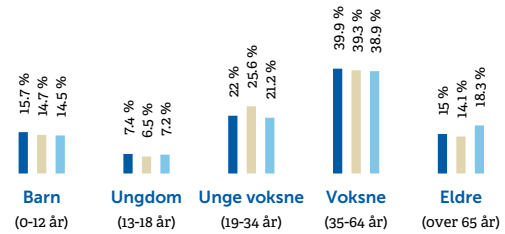
NABOSKAPET

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

Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	**3 min** 0.2 km
Vesthellinga barnehage (1-5 år) 54 barn	**7 min** 0.5 km
Tokerudtoppen barnehage (0-6 år) 54 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stovner Post i butikk	**8 min** 0.7 km
Meny Stovner	**8 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

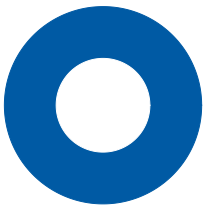
MATVAREUTVALG

Stort mangfold 75/100

SPORT

Jesperudjordet Ballspill, fotball, sandvolleyball	**5 min** 0.4 km
Stovnerlia balløkke Ballspill	**5 min** 0.4 km
Stovner Trimsenter	**8 min**
STOLT Rommen	**21 min**

BOLIGMASSE



100% blokk

> «Rolig omgivelse!»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

VARER/TJENESTER

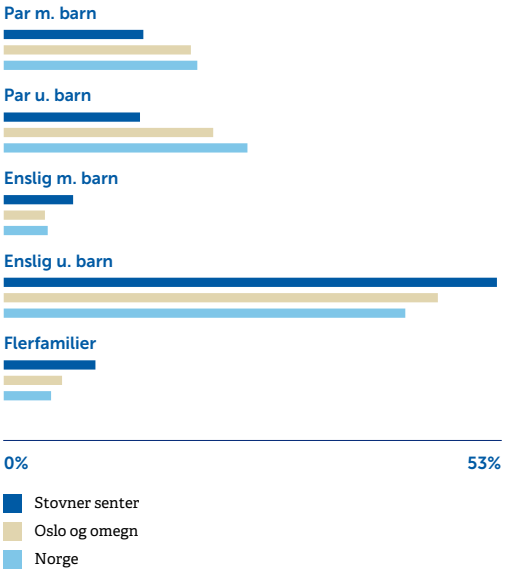
Stovner Senter	**8 min**
Vitusapotek Stovner	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



33% i barnehagealder
35% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

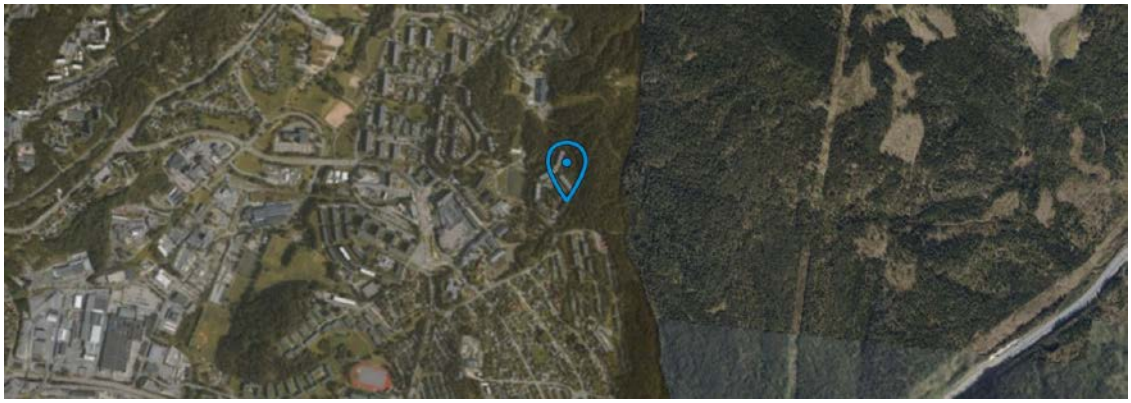
FAMILIESAMMENSETNING

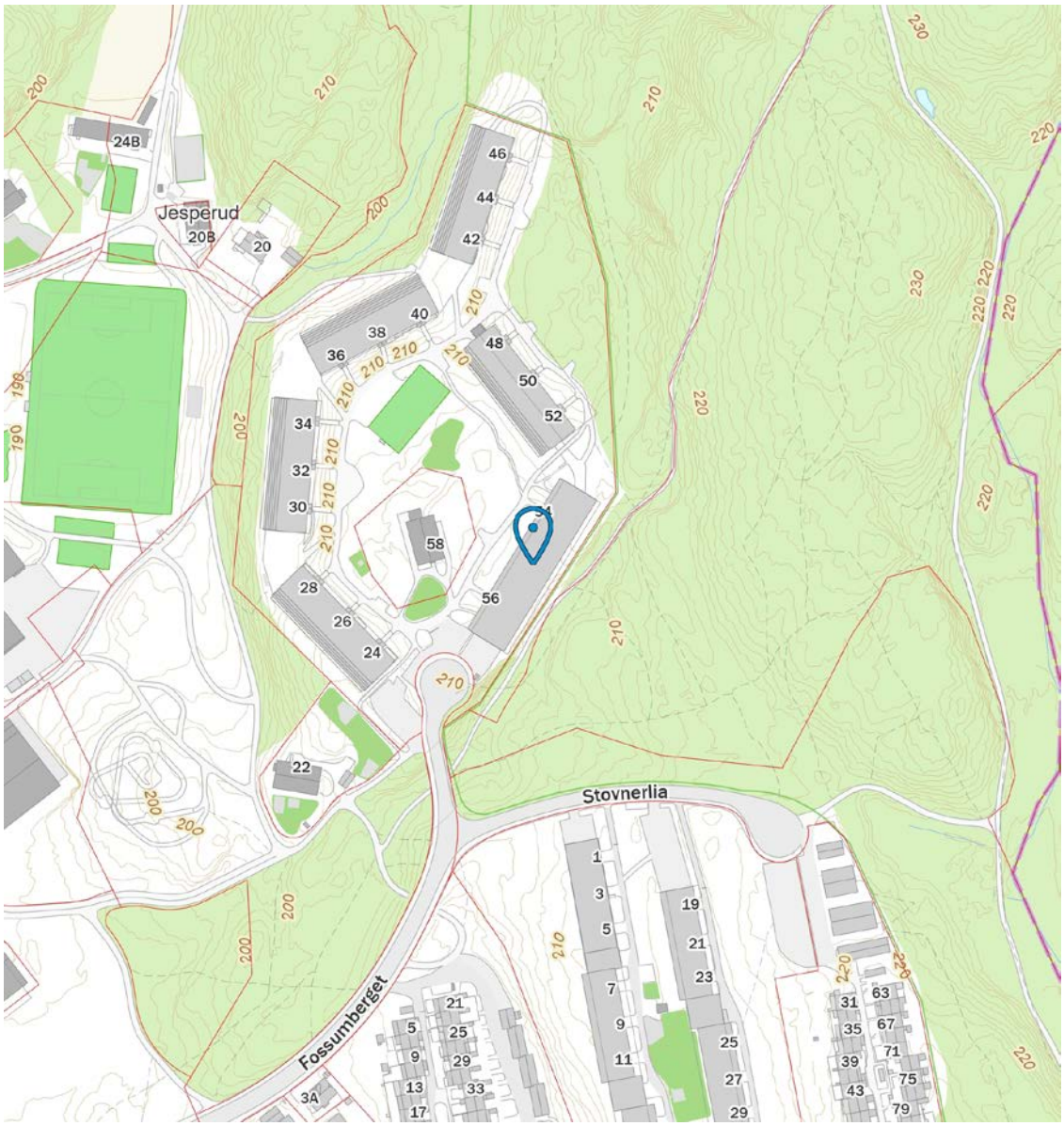


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fossumberget 54 , 0983 OSLO
OSLO kommune
gnr. 100, bnr. 54, snr. 337

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 13.09.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 10836-1558 **Eiendomsverdi ref nr:** JT7782

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Aarvik

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.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. Medlem AV NORSK TAKST OG NITO.

Bygg- og tømrermester i 1986 (gml ordning). Oppdatert mesterbrev i 1995.
Ca 20 første årene drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma.
Utdannet som takstmann i Norsk Takst i 1991.
Jobbet som takstmann i 35 år, og har følgende godkjenninger:

Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.
#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer.

Arbeidsområder:
Entreprenørbefaringer/ ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger
Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg.
Uavhengig kontroll av våtrom.
Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse.
Fagkyndig meddommer I Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

takstmann@bjornaarvik.no
900 51 191

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

God- og mindre god tilstand på leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

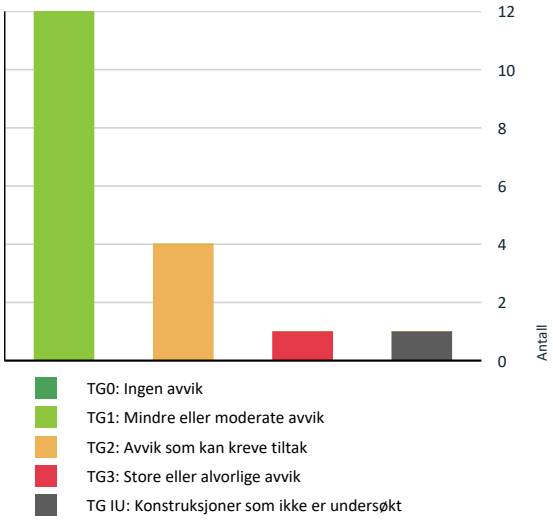
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

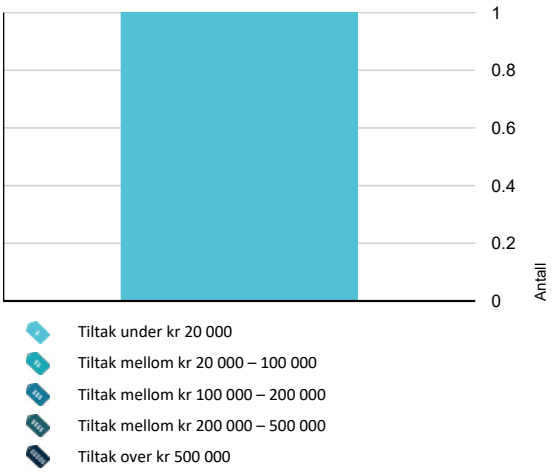
Sammendrag av boligens tilstand

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

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav.

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 > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget. Gå til side

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

Standard
God- og mindre god standard.

Vedlikehold
Godt- og mindre godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Eldre isolerglassvinduer og balkongdør.

Årstall: 2007 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Vinduer er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er valgt fordi vinduene har en antatt gjenstående brukstid på mindre enn 50 % av forventet levetid. Det betyr at strakstiltak ikke er vurdert å være umiddelbart påkrevet, men at vinduene må holdes under jevnlig kontroll.

Konsekvens/tiltak
• På sikt må det påregnes utskifting av vinduer. Dette er det normalt selskapet ansvar å få planlagt og gjennomført.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong, 10 m2.

Bygning generelt

Beskrivelse
Sameiet består av 360 seksjoner. 5.etasjes boligblokk samt garasjekjeller. Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Utfyllende yttervegger i bindingsverk, panelt. Flat takkonstruksjon. Isolerglassvinduer. Elektrisk oppvarming. Felles varmt vann. Nyere entredør. Overbygget balkong. Dørtelefon. Felles ventilasjonsanlegg. Dette er en generell bygningsbeskrivelse. Det settes derfor ingen generell tilstandsgrad. Se ellers spesifikasjon på tilstand av leiligheten under de enkelte poster i tilstandsrapporten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkett, teppe og belegg.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er tapetsert og har malt strie. Himlingene har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert/målt avvik på retning/helling på gulv som automatisk gir TG 2 i tilstandsrapporten. Dette har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av leiligheten.

Radon

Beskrivelse
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte glatte dører med profillister.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Hvit laminat skapinnredning.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 30 mm fall mot sluk.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med med ukjent membran på vegg og gulv. Plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Emaljert servant, badekar og opplegg for vaskemaskin. Termostat dusjbatteri. Hvit laminat skapinnredning.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eiere ønsket ikke å bore hull i vegg under terreng da boligen bare er så vidt passert 5 år. Det er derfor benyttet ikke-destruktiv fuktmåler (håndholdt, elektrisk motstandsmåler uten pigger) på flislagte vegger i dusjsone. Måleinstrumentet har en begrenset måledybde (ca. 20–30 mm), og måleresultatet kan påvirkes av overflatemateriale som flis og fugemasse.

Det ble ikke registrert unormale utslag ved befaringstidspunktet. Undersøkelsesmetoden gir imidlertid kun indikasjoner på overflatenært fuktnivå, og kan ikke avdekke eventuelle skader bak tettesjikt/membran eller dypere i konstruksjonen.

Det gjøres derfor oppmerksom på at skjulte skader ikke kan utelukkes uten destruktive inngrep eller videre undersøkelser med spesialutstyr.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen med slette fronter. Laminat benkeplate og flislagt benkeplate. Nedfelt kum. Ett-greps kran. Mikrobølgeovn. Frittstående kjøk/frys

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det mangler ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Montere ventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er angitt som annet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør/ avløpsrør i støpejern/ plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

Elektrisk oppvarming. Felles varmt vann.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kg pulverapparat. Røykvarsler.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Samsvarserklæringen(e) angir ikke dato og/eller beskrivelse av arbeidet som er utført på det elektrisk anlegget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

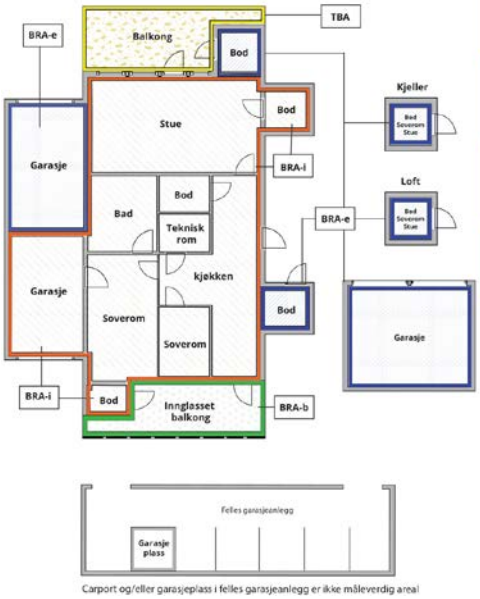
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	55	2		57	10
SUM	**55**	**2**			**10**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i stue: +- 2.40 m. Balkong: 10 m2. Kjellerbod 2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2026	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Ingen til stede.	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	100	54		337	35394.8 m²	Kartverket. Se eiendom.no	Festet

Adresse
Fossumberget 54

Hjemmelshaver
Hansen Geir, Oslo Kommune

Kommentar

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.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Jesperud Boligsameie	195 / 87410	USBL.	971285923

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 12 000 31.12.2025	Kr. 117 000 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Fossum/ Stovner, bebygget med lavblokker/ terrasserte blokker. Gode adkomstforhold. Parkering i off. gate samt gjesteparkering. Bilfritt barnevennlig bomiljø. Skoler, butikker og off. kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Flott turmuligheter i området. Nordvestvendt balkong. Utsikt mot grøntarealer/ nærområdet. Ingen direkte gjenboere.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Om tomten

Felles tomt for sameiet bestående av trær, busker, grøntarealer, oppstillingsplasser og asfalterte internveier.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen. Se ellers årsmelding med regnskap for mer utfyllende opplysninger om sameiet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP614062			

Kommentar
Felles bygningsforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.05.1973		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	03.01.1973		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.11.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.11.2026	Diverse ferdigattester	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Skadegjørere: 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 godkjennelse 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.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Andre bilder



Mangler ventilator.



Røropplegg i kjøkkenbenk.



Kontroll av avtrekk på bad.



Kontroll av sluk.



Kontrollsøk med fuktmåler i dusjsonen.



Kontrollsøk med fuktmåler i dusjsonen.



Kontrollsøk med fuktmåler i dusjsonen.



Kontroll av fall påp gulv på bad.



Nivellering og kontroll av retthet på gulv.



Kontroll av avtrekk på kjøkken.



Sikringsskap i gang rett ved leiligheten. Ukjent hvilket som tilhører leiligheten.



Kjellerbod.

Knaplund, Hege
04.11.2026
Signed bankID

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

Hege Knaplund

Boligen

Fossumberget 54
0983 Oslo

0301-100/54/0/337

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Jeg har ingen kjennskap til boligen.

Boligen 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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

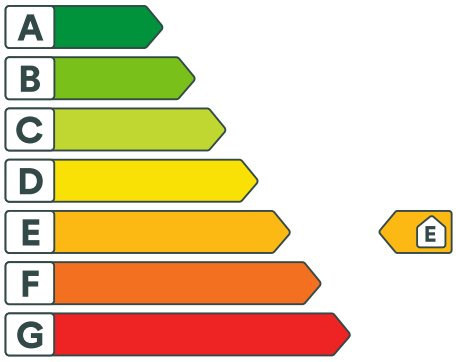
Forsikringen er levert av Fremtind

enova

Energiattest



Adresse **Fossumberget 54, 0983 OSLO**	
Dato for energimerking **04.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-379222**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80662823**
Gårdsnummer **100**	Bruksnummer **54**
Seksjonsnummer **337**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **245,63**

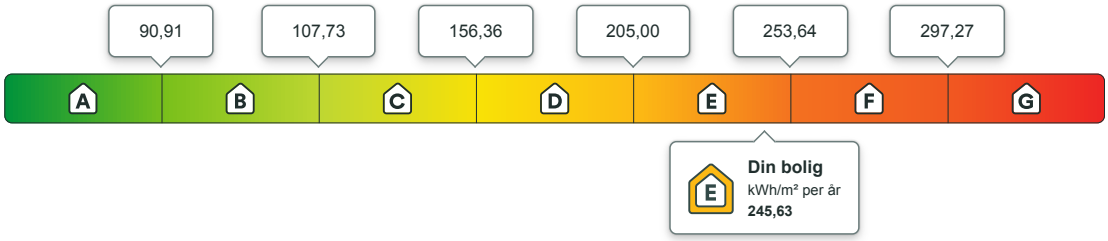
Fossumberget 54, 0983 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 509,41	**245,63**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Fossumberget 54, 0983 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Fossumberget 54, 0983 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 17: 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.

Boligopplysninger:

Jesperud Boligsameie		**Vår ref.:**	432/337	**Fødselsdato eier:**	11.05.1965
Fossumberget 54		**Type:**	Boligsameie		
0983 OSLO		**Eiere:**	Geir Hansen		
Organisasjonsnr:	971 285 923	**Seksjonsnr:**	337		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 592**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	67
	Varmtvann a konto	251
	Avdrag IN-lån	401
	Renter IN-lån	476
	Felleskostnader	2 782
	Renter felleslån	46
Tilleggsytelser:	Kabel-TV/Bredbånd	369
Objekt:	Garasjeplass 432/358 (587 - 358)	200

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	102 675	Gjeld siste årsoppg.:	116 977
Klient ajourf. lån:	43 965 375,69	Klient gj. s. årsoppg.:	47 943 603

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927037577, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.09.2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 24.09.2026: 37 452 578

Andel av saldo: 93 534

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 24.09.2026: 6.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 24.09.2026: 4 097 822

Andel av saldo: 9 142

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Henning Hoel
Adresse:	Hans Nordahls gate 96 A
Postnr/-sted:	0485 OSLO
Telefon:	Mob.: 99030906
E-post:	styret@jesperudboligsameie.no
Webside:	https://jesperud.borettslag.net/

5: Restanse felleskostnader pr. 24.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Boligopplysninger:

Jesperud Boligsameie
Fossumberget 54
0983 OSLO

Vår ref.: 432/337
Type: Boligsameie
Eiere: Geir Hansen

Fødselsdato eier: 11.05.1965

Organisasjonsnr: 971 285 923

5: Restanse felleskostnader pr. 24.09.2026

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	116 977	Andre inntekter:	424
Annen formue:	12 038	Utgifter:	6 965		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	337	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	100/54 - seksjon:337
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	529 534,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP614062

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

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.

Boligopplysninger:

Jesperud Boligsameie	**Vår ref.:**	432/337	**Fødselsdato eier:**	11.05.1965
Fossumberget 54	**Type:**	Boligsameie		
0983 OSLO	**Eiere:**	Geir Hansen		

Organisasjonsnr: 971 285 923

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Jesperud Boligsameie

Torsdag 23.04.2026 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:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Jesperud Boligsameie

Møtet finner sted torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Bomberommet Fossumberget 48

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Jesperud Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Gjeninnføring av fysisk bom og fjerning av kamerasystem (ANPR) - Mohammad Mobin Anwar FB 32

5.2 Forslag om godtgjørelse til varamedlemmer - Grazyna Jarosz Fossumberget 26 -

5.3 Forslag om fullmakt til styret for å felle trær

5.4 Forslag fra styret – lekeplass/fellesområder

5.5 Forslag om helhetlig utviklingsplan for sameiets uteområder - Mohammad Amer Anwar, Fossumberget 32

6 Valg

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

6.2 Valg av 1 varamedlem til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Det er foreslått et samlet styrehonorar på kr. 450.000,- i tråd med budsjettet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 450.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Gjeninnføring av fysisk bom og fjerning av kamerasystem (ANPR) - Mohammad Mobin Anwar FB 32

Jeg skriver til styret for å uttrykke min sterke misnøye med fjerningen av den fysiske bommen til fordel for automatisk skiltgjenkjenning (ANPR). Som beboer mener jeg denne endringen svekker både sikkerheten og bomiljøet betydelig.

1. **Alvorlig svekkelse av sikkerhet og adgangskontroll:** Mitt hovedargument for å gjeninnføre bommen er hensynet til **fysisk sikring**. En bom fungerer som en absolutt barriere som tvinger alle kjøretøy til å stoppe helt opp. Ved å fjerne denne har vi i praksis åpnet for fri ferdsel helt inn til inngangspartiene.

- **Barns sikkerhet:** Uten den fysiske stansen en bom medfører, øker risikoen for at biler holder høyere fart inn på området. Et kamera registrerer kun en hendelse i etterkant; det har ingen preventiv evne til å stoppe et kjøretøy i bevegelse der barn leker.
- **Uvedkommende:** Vi har nå mistet kontrollen på hvem som faktisk kjører inn i sanntid. Den tryggheten en lukket bom gir mot tilfeldig gjennomkjøring og uvedkommende, kan ikke erstattes av en faktura i posten.

1. **Aggressiv prismodell og økonomisk uforutsigbarhet:** Selv om de første 20 minuttene er priset til 20 kroner, er den voldsomme prisstigningen umiddelbart etter dette tidsrommet svært problematisk.

- **Urimelig kort tidsvindu:** 20 minutter er ofte ikke nok for tyngre avlessing, varelevering eller nødvendig assistanse fra tjenesteytere.
- **"Felle-struktur":** At prisen øker betydelig etter de første 20 minuttene, gjør systemet uforutsigbart og aggressivt. Det fremstår som en ordning designet for

å maksimere inntjeningen til parkeringsselskapet fremfor å legge til rette for beboernes logistikk.

1. **Behov for forebygging fremfor sanksjonering:** En fysisk bom hindrer feilparkering *før* den skjer. Dagens kamerasystem er utelukkende basert på sanksjonering i etterkant. Jeg mener styret heller bør satse på:

- **Økt synlighet av P-vakt:** En fysisk kontrollør på området har en langt bedre preventiv effekt på uønsket parkering.
- **Tydelig skilting og fysisk sperre:** For å sikre at kun de med rettmessig ærend kjører inn.

Jeg ber om at styret behandler denne henvendelsen som et formelt innspill. Dersom styret ikke har fullmakt til eller ønsker å reversere ordningen på egen hånd, krever jeg at saken settes opp som et eget punkt til behandling på kommende årsmøte, slik at beboerne kan stemme over parkeringsordningens fremtid.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at dagens system med automatisk skiltgjenkjenning (ANPR) skal avvikles og erstattes med gjeninnføring av fysisk bom ved innkjøringen. Parkeringsselskapet skal videreføre sitt oppdrag med manuell kontroll og håndheving av parkeringsbestemmelsene på borettslagets område, men uten bruk av automatisk kameraregistrering ved inn- og utkjørsel.

Styrets innstilling: Styret har meddelt forslagsstiller at styret ikke kan omgjøre et vedtak fattet av årsmøtet, så saken fremmes i tråd med krav om at den behandles på årsmøtet.

1. Sikkerhet – omfang av trafikk

Styret er uenig i at bommen vi hadde tidligere medførte en fysisk sikring i forhold til trafikk. Det vil være fri ferdsel innenfor betaling enten det er bom eller automatisk skiltgjenkjenning. Det er i hovedsak fartsdumpene som reduserer farten ved kjøring, og etter styrets vurdering er det i hovedsak prisen for innkjøring som regulerer omfanget av trafikk. Det er her veldig forskjellige meninger om korrekt pris, men det er beholdt pris for innkjøring som man hadde tidligere (kr. 20,-). Noen mener dette er for dyrt, og andre mener det er for billig, men etter vårt syn er det altså ikke bom eller skiltgjenkjenning som er avgjørende for omfang av trafikk, men prisen for innkjøring.

Det er også vanskelig for styret å skjønne argumentasjonen knyttet til at man mister kontrollen over hvem som faktisk kjører inn i området, denne er jo mye bedre ved at skiltgjenkjenningen registrerer både inn- og utkjøring til sameiet.

Erfaringene viser også at skiltgjenkjenningen fører til redusert trafikk inn på området, og det har vært en reduksjon i antall innkjøringer siden oppstart:

Oktober 2025: 2878 passeringer

November 2025: 2358 passeringer

Desember: 2050 passeringer

Januar: 1722 passeringer

Februar: 1606 passeringer

2. Pris for parkering etter tidsvinduet på 20 minutter

Det er her heller ikke gjort noen endring i forhold til tidsvinduet. Tidligere var det et absolutt forbud etter 20 min. hvor man risikerte parkeringsbot ved overskridelse, og dette er nå erstattet med en høy pris etter tidsvinduet.

Formålet med den høye prisen er å unngå omfattende parkering inne på området over lengre tid, noe som tidligere var svært problematisk og også en sikkerhetsmessig risiko ved manglende fremkommelighet for ambulanser mv. Problemet er ikke helt borte, men betalingsstrukturen har ført til en betydelig reduksjon av parkeringer over lengre tid som ikke er tillatt.

Styret er av den oppfatning at det er årsmøtet som bør vurdere prisstrukturen, og det har tidligere vært behandlet forslag om økning av innkjøringspris som ikke fikk flertall. Tilsvarende er det årsmøtet som bør vurdere endringer i tidsvinduet på 20 minutter, og her må praktiske behov vurderes opp mot at man ønsker å redusere parkering av biler på området så mye som mulig. Etter styrets vurdering er det svært drastisk på bakgrunn av en prisdiskusjon å fjerne det installerte skiltgjenkjenningssystemet som årsmøtet har vedtatt å installere - etter at tiltaket er utført med de kostnader en reversering også innebærer.

Styret er også uenig i at prisstrukturen fungerer som en «felle». Prisene er skiltet og det har aldri vært tillatt tidligere parkere lenger enn 20 minutter. Det er også feil at inntektene til parkeringsselskapet maksimeres, i hovedsak tilfaller inntektene sameiet selv om parkeringsselskapet får en andel.

3. Forebygging

Styret er også her uenig i forslagsstillers vurdering med at en bom forebygger feilparkeringer. Erfaringen er stikk motsatt, at vi hadde mye mer feilparkering før innføring av skiltgjenkjenningen. Videre var det svært vanskelig å få parkeringsselskapene til å foreta kontroller av feilparkeringen inne på områdene, så kontrollene var svært begrenset.

Det er også vanskelig å forstå argumentet om at en fysisk bom skal kunne sikre at kun de med "*rettmessig ærend*" kjører inn. Det har aldri vært noen form for formålskontroll med innkjøringene (med unntak av gratis innkjøring ved spesielle behov), og vi kan ikke se at det er relevant om man har bom eller skiltgjenkjenning i forhold til dette.

4. Oppsummering

Styret anbefaler at årsmøtet avviser forslaget.

5.2 Forslag om godtgjørelse til varamedlemmer - Grazyna Jarosz Fossumberget 26 -

Varamedlemmene får i utgangspunktet ikke godtgjørelse for vervet, og det er frivillig å delta på styremøtene med mindre dette er nødvendig pga. forfall.

Nye styremedlemmer har ofte ikke tidligere erfaring fra styrearbeid, og man trenger tid til opplæring og innføring. For at Varamedlem ved behov raskt og effektivt kan

erstatte styremedlem foreslås det at det at varamedlemmer får en godtgjørelse for deltagelse på styremøter.

Evt. honorar til varamedlemmene kommer i tillegg til styrehonorar allerede godkjent under sak 4.

Forslag til vedtak: Varamedlemmer får en godtgjørelse for deltagelse på styremøter med kr. 600,- pr møte.

5.3 Forslag om fullmakt til styret for å felle trær

Sameiet fester tomten fra Oslo kommune, og det har tidligere vært en omfattende prosess for å få fjernet trær fra tomten. Festekontrakten har en egen bestemmelse om at all felling av trær krever samtykke fra kommunen. Det har tidligere vært krav om både årsmøtebehandling, forhåndsbefaring med Bymiljøetaten og deretter godkjenning fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten som bortfester.

Styret har stilt seg bak søknad fra seksjonseier om å få felle trær, og vi har for første gang fått en mer generell tillatelse til trefelling på festetomten i området som ligger utenfor blokkene (ikke gårdsrommet) og mot nabotomtene.

EBY har i tillatelsen skrevet følgende (se også vedlagte kart):

Eiendomsgrensene tiI naboeiendommene gnr./bnr. 1-00/L og 10018 tigger nær festers

bebyggelse, se vedlagte kart der eiendomsgrensene er rødstiplet. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) gir som bortfester samtykke til fjerning av trærne mellom bebyggelsen og eiendomsgrensene på festetomten gnr./bnr. l-00/54, se områder markert lys blå på vedlagte kart.

En forutsetning for at EBY som bortfester gir samtykke, er at styret i Jesperud boligsameie også innhenter eventuelle nødvendige offentlige tillatelser fra Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten i forkant av fellingen.

Det er et relativt stort område som omfattes av tillatelsen, men det er usikkert i hvilken grad Bymiljøetaten vil godkjenne trefelling. Styret anser at det er større muligheter for å få tillatelse til felling av mer enn enkelttrær som har vært resultatet av de forrige to rundene vi har hatt med samme problemstilling.

Etter styrets vurdering er det særskilt høye trær som står nær bebyggelsen/blokkene det er behov for å fjerne. Styret ber derfor om årsmøtets fullmakt til å benytte eget skjønn og fjerne de trær som styret anser er hensiktsmessig å fjerne og som vi får tillatelse til.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å felle trær etter eget skjønn innenfor det området som er markert med lys blått på vedlagte kart fra EBY.

5.4 Forslag fra styret – lekeplass/fellesområder

Vurdering av behov – innhenting av tilbud

Styret vurderer at vi har behov for en oppgradering flere steder i våre fellesarealer ute. Det ble derfor nedsatt en gruppe med Mehtab, Elisabeth og Qamar i styret for å se nærmere på behovene og hvordan uteområdene kan forbedres.

Tidligere hadde sameiet fått utarbeidet en omfattende utomhusplan som aldri ble fulgt opp i praksis, både fordi en samlet oppgradering av alle områder som gjøres samtidig ville vært svært kostbar og fordi behov/beboersammensetning endrer seg over tid. Etter styrets vurdering vil det være vanskelig å få gjennomslag for en samlet kostbar oppgradering samtidig og det er lettere for årsmøtet å ta stilling til områder/tiltak enkeltvis enn å vedta en samlet plan. Erfaringsmessig vil det også

være vanskeligere å få tilskudd dersom kun deler av en samlet plan oppfyller vilkårene og hvis kostnaden samlet er svært høy.

Det er flere tiltak som er aktuelle, men styret har valgt å fokusere på oppgradering av «ballplassen», med blant annet lekeplass for de minste barna først. Etter internkontroll har sameiet pga. sikkerhetsmessige mangler måtte fjerne en del av lekeapparatene vi tidligere hadde, og det ble vurdert at sameiet starter oppgraderingen av uteområdene med dette området først og at man deretter vurderer øvrige områder/tiltak suksessivt.

Tiltaket er utarbeidet i samarbeid med Trigonor, hvor man også har en del gjenbruk for å holde kostnaden nede. Det er tenkt at vi deler eksisterende ballplass opp i tre soner. Vi oppretter en sosial sone med sittegrupper på ca. 1/3 av arealet i tilknytning til eksisterende grøntarealer, 1/3 av arealet beholdes som ballplass (basketball) og 1/3 av arealet opparbeides som lekeplass for de minste med apparater, fallunderlag mv.

Nærmere presentasjon av forslaget vil bli gitt på årsmøtet.

Økonomi

Styret innhentet flere tilbud, og landet på et tilbud fra Trigonor med forskjellige lekeapparater til en samlet kostnad på kr. 802.664, -. Det må i tillegg settes av noe til uforutsett, digg, drift og deponering av avfall så styret ber om en økonomisk ramme på kr. 900.000, -.

Vi har søkt Usbl bomiljøfond om tilskudd til tiltaket, og vi har fått tilsagn om et bidrag på kr. 200.000, -.

I tillegg har vi søkt om Bomiljøtilskudd fra Oslo kommune på kr. 286.000, -, men denne er i skrivende stund ikke behandlet og det er usikkert om tilskudd vil bli innvilget. Styret ber derfor årsmøtet om å godkjenne en kostnadsramme på kr. 900.000,- med fratrekk av innvilget tilskudd på kr. 200.000, -.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å bestille og gjennomføre prosjekt med ny lekeplass og oppgradering av «ballplassen» innenfor en kostnadsramme på kr. 900.000, -. Netto kostnad for sameiet etter utbetaling av tilskudd blir maksimalt kr. 700.000, -.

5.5 Forslag om helhetlig utviklingsplan for sameiets uteområder - Mohammad Amer Anwar, Fossumberget 32

Som mangeårig beboer ønsker jeg å fremme en sak om en helhetlig og planmessig utvikling av sameiets uteområder, med særlig fokus på lekeplasser, aktivitetsarealer, grøntstruktur og sosiale møteplasser.

Over tid har jeg opplevd at uteområdene i begrenset grad har vært gjenstand for større, strategiske oppgraderinger. Flere elementer fremstår i dag som utdaterte eller preget av løpende vedlikehold fremfor reell fornyelse. Dette gjelder blant annet fotballmålene og deler av lekearealene. Samtidig er grøntområder og sitteplasser relativt lite utviklet sammenlignet med det man ser i mange andre borettslag i Oslo-området.

Når det gjelder aktivitetsområdet, har vi i dag både fotballmål og basketballkurv på banen. Dette gir et godt utgangspunkt for å videreutvikle området til en mer funksjonell og fremtidsrettet multibruksbane, tilpasset både fotball, basketball og annen uorganisert aktivitet. En slik løsning vil kunne gi et mer helhetlig og attraktivt tilbud til barn og unge.

Jeg vil også nevne at sameiet tidligere hadde sandkasser og husker som ga et variert tilbud for de yngste barna. I dag er dette tilbudet borte og det kan være

hensiktsmessig å vurdere hvordan lekeplassene igjen kan tilrettelegges bedre for ulike aldersgrupper.

De senere årene har en rekke borettslag i Oslo og omegn gjennomført målrettede oppgraderinger av uteområder, blant annet gjennom:

Modernisering av lekeplasser med nytt og mer variert utstyr samt tryggere underlag.

-Etablering eller oppgradering av ballbinger og multibruksflater.

-Utvikling av sosiale soner med benker og møteplasser for flere generasjoner.

-Mer gjennomtenkt beplantning og grøntstruktur som styrker både estetikk og bomiljø.

Slike tiltak bidrar ikke bare til økt trivsel, men også til å styrke sameiets attraktivitet og langsiktige verdi. Formålet er å sikre en langsiktig, planmessig og økonomisk forsvarlig utvikling av uteområdene, fremfor enkeltvise og kortsiktige tiltak.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret utarbeide en helhetlig utviklingsplan for sameiets uteområder som inkluderer:

Kartlegging og vurdering av eksisterende lekeplasser, med forslag til modernisering og eventuelt reetablering av tilbud for ulike aldersgrupper.

Vurdering av å utvikle dagens ballområde til en mer helhetlig multibruksbane, inkludert utskifting av fotballmål og nødvendig oppgradering av underlag.

Plan for forbedring av beplantning og grøntstruktur.

Etablering av flere og bedre sitteområder og møteplasser.

Innhenting av kostnadsoverslag og fremleggelse av en prioritert fremdrifts- og investeringsplan.

Styrets innstilling: Styret deler intensjonen i forslaget, og forslagsstiller var ikke kjent med sak 5.4 hvor styret allerede foreslår mye av det samme som forslagsstiller. Dersom årsmøtet vedtar sak 5.4 vil flere deler av forslaget allerede være vedtatt.

Styrets vurdering er likevel at både styret og seksjonseiere bør vurdere områder/tiltak enkeltvis, både for at årsmøtet lettere kan ta stilling til saker/områder/tiltak enkeltvis og fordi dette gir bedre økonomistyring og økte muligheter for eventuelle tilskudd.

Sameiet har tidligere fått utarbeidet en helhetlig plan fra landskapsarkitekt for hele uteområder, men erfaringene viste at en slik omfattende plan ikke ble gjennomført av sameiet (jf. fremstilling under sak 5.4). Det er erfaringsmessig svært ulike meninger eks. om plassering/utvikling av sitteområder/ uteplasser, beplantning/grøntstruktur mv. Et samlet vedtak om en fullstendig plan som forslagsstiller foreslår vil ofte være vanskelig å få gjennom i årsmøtet med nødvendig flertall, og styret anser at det er mer demokratisk at man vurderer konkrete tiltak/områder hver for seg opp mot kost/nytte og øvrige hensyn.

Styrets vurdering er også at man bør vurdere tiltak på uteområdene opp mot sameiets økonomi og øvrige

vedlikeholdsbehov, og ikke binde seg til en prioritert fremdriftsplan av det omfang som forslagsstiller ønsker.

Selv om styret deler forslagsstillers redegjørelse ift. at mye fortsatt bør gjøres i fellesområdene, **anbefaler vi at forslaget avvises i sin nåværende form.**

Styret oppfordrer heller seksjonseierne til evt. fremover å fremme konkrete forslag om enkeltområder/enkelttiltak for årsmøtet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Henning Hoel, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Elisabeth Kristiansen, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Mehtab Afsar, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Qamar Zaman, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Erik Christian Green, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Se valgkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak: Erik Green og Qamar Zaman velges som styremedlemmer for en periode på 2 år.

6.2 Valg av 1 varamedlem til styret

Se valgkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak: Marianne Enger velges som varamedlem for en periode på ett år.

6.3 Valg av valgkomite

Se valgkomiteens innstilling. Det er behov for ytterligere ett medlem til valgkomiteen utover de to foreslåtte kandidatene.

Forslag til vedtak: Grazyna Johanna Jarosz velges som medlem av valgkomiteen for ett år.

Marita Henrixen velges som valgkomiteen for ett år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 690 926**	**1 908 622**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	5 832 334	2 492 524
Tilbakeføring av avskrivning	52 686	52 686
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 353 838	-2 762 906
B. Endring arbeidskapital	**3 531 182**	**-217 696**
C. Arbeidskapital	**5 222 109**	**1 690 926**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	8 660 057	5 933 864
Kortsiktiggjeld	-3 437 948	-4 242 938
C Arbeidskapital	**5 222 109**	**1 690 926**

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

Resultatregnskap 2025 Jesperud Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	21 265 409	19 682 637	21 252 783	22 465 512
Sum leieinntekt		**21 265 409**	**19 682 637**	**21 252 783**	**22 465 512**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	180 848	205 166	0	0
Sum annen inntekt		**180 848**	**205 166**	**0**	**0**
Sum inntekt		**21 446 257**	**19 887 803**	**21 252 783**	**22 465 512**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	528 512	843 840	885 000	63 450
Styrehonorar	3	472 000	481 000	450 000	450 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	52 686	52 686	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		455 059	352 490	350 000	409 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	1 147 596	1 344 997	1 151 000	1 730 000
Kommunale avgifter/renovasjon		4 870 388	4 457 541	4 579 000	5 367 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	18 994	20 396	21 000	23 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	176 100	115 084	107 000	77 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 358 085	2 551 901	4 436 000	5 170 000
Revisjonshonorar		22 136	20 854	22 000	23 000
Forretningsførerhonorar		325 243	339 124	313 000	340 000
Andre honorar	9	307 695	525 514	317 000	365 000
Kontorkostnad		9 943	14 898	12 000	10 000
TV/bredbånd		1 487 736	2 187 759	1 594 080	1 621 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		97 384	171 068	120 000	203 000
Kontingenter og gaver		3 000	0	0	0
Forsikringer		1 610 666	1 420 614	1 613 000	1 908 000
Andre kostnader	10	556 130	566 782	554 000	548 000
Sum kostnad		**13 499 354**	**15 466 547**	**16 524 080**	**18 307 450**
Driftsresultat før IN		**7 946 904**	**4 421 255**	**4 728 703**	**4 158 062**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		524 368	1 037 613	0	0
Driftsresultat etter IN		**8 471 272**	**5 458 868**	**4 728 703**	**4 158 062**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		188 727	137 515	0	0
Rentekostnad		2 827 664	3 103 859	2 947 928	2 610 741
Netto finansposter		**2 638 937**	**2 966 344**	**2 947 928**	**2 610 741**
Årsresultat		**5 832 334**	**2 492 524**	**1 780 775**	**1 547 321**
Overført sameiekapital		5 832 334	2 492 524	0	0
SUM OVERFØRINGER		**5 832 334**	**2 492 524**	**0**	**0**

Balanse 2025 Jesperud Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	149 935	202 621
Sum anleggsmidler		**149 935**	**202 621**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		87 968	87 196
Kundefordringer		0	2 290
Kostnader til avregning		1 280 146	1 321 971
Fordringer skader	11	2 988	0
Andre kortsiktige fordringer		44 123	71 674
Forskuddsbetalte kostnader		1 042 502	1 236 760
Kontanter		0	3 897
Innestående konsernkonto og bank		6 202 331	3 210 076
Sum omløpsmidler		**8 660 057**	**5 933 864**
SUM EIENDELER		**8 809 992**	**6 136 485**

Balanse 2025 Jesperud Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-37 276 221	-43 108 555
Sum opptjent egenkapital		**-37 276 221**	**-43 108 555**
Sum egenkapital	**12**	**-37 276 221**	**-43 108 555**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	42 648 264	45 002 102
Sum langsiktig gjeld		**42 648 264**	**45 002 102**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		33 953	29 807
Leverandørgjeld		613 255	1 353 979
Skyldig off. myndigheter		21 241	75 466
Påløpne renter		14 021	16 354
A konto til avregning		2 693 424	2 691 874
Annen kortsiktig gjeld		62 055	75 459
Sum kortsiktig gjeld		**3 437 948**	**4 242 938**
Sum gjeld		**46 086 212**	**49 245 040**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 809 992**	**6 136 485**

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 for små foretak.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. . 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 skattetrekkskonto i Usbl.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen 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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	13 857 480	12 050 736
3609 Leie parkering	851 900	862 860
3618 Leietillegg strøm	123 511	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 594 080	1 892 160
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 823 720	3 091 751
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 986 999	1 757 410
3690 Kommunalt leietillegg	27 720	27 720
Sum	**21 265 409**	**19 682 637**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	32 997	16 001
3990 Inntekt fra P.service	147 851	0
3999 Inntekt bom	0	189 165
Sum	**180 848**	**205 166**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	288 782	465 961
5102 Overtid fra lønnssystemet	21 811	56 417
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	1 495
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	42 500	67 500
5150 Påløpne feriepenger	42 371	70 965
5280 Andre fordeler fra lønn	2 562	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-2 562	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	117 981	153 652
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	5 974	10 006
5753 Tjenestepensjon OTP	9 092	12 963
5990 Andre personalkostnader	0	4 882
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	472 000	481 000
Sum	**1 000 512**	**1 324 840**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,58.

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	61 625	79 375
Anskaffelseskost pr.31.12:	207 731	63 375	162 500	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	114 252	25 878	143 541	61 625	79 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	93 479	37 497	18 959	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. Leietomt på 35 394 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP614062.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Vaktmestertjeneste	279 081	211 250
6341 Brannalarm	0	1 677
6360 Renhold av container	70 989	99 805
6361 Fast renhold	396 445	596 388
6362 Skadedyrutryddelse	54 609	34 594
6364 Matteleie	87 613	95 160
6390 Andre driftskostnader	0	7 950
6391 Snømåking/strøing/feiing	60 713	0
6392 Containerleie/tømming	193 237	239 798
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 910	58 375
Sum	**1 147 596**	**1 344 997**

Matteleie og renhold ble leverandør byttet til Trappevask Service fra og med august 2025.

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	13 644	12 773
6490 Leie av betalins system	5 350	7 624
Sum	**18 994**	**20 396**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	5 156
6540 Inventar	828	1 275
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	4 050
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	154 947	68 258
6552 Driftsmateriell	20 326	35 309
6570 Arbeidstøy	0	1 036
Sum	**176 100**	**115 084**

Konto 6551 kr 154 947- er kostnaden for parkeringskilt kr. 108 750 fra P-Service og kr. 46 197 fra leverandøren Aker Lås og Nøkkel.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	284 831	328 749
6602 Vedlikehold VVS	402 657	437 217
6603 Vedlikehold elektro	231 543	390 066
6605 Vedlikehold fellesanlegg	16 087	23 090
6608 Vedlikehold varmeanlegg	32 656	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	13 826	53 331
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	51 010	397 197
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	14 024	99 902
6630 Egenandel forsikring	82 000	50 000
6641 Malerarbeider	10 201	14 126
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	64 614	61 973
6648 Vedlikehold dører og porter	146 197	210 625
6663 Vedlikehold ventilasjon	8 438	485 626
Sum	**1 358 085**	**2 551 901**

Konto 6608 gjelder kostnad for feilsøking varmepumpeanlegg fra Norsk Bergvarme.

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	-35 472	120 852
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	39 334	104 615
6720 Juridisk honorar	69 658	2 375
6730 Teknisk honorar	119 031	113 551
6750 Vakthold	115 144	184 121
Sum	**307 695**	**525 514**

Konto 6711 er inntekt på kr. 35 472. Årsaken er honorar kostnadern fra Usbl i 2024 som er belastet seksjonseierne i avregningen. I tillegg er det kommet leverandør fakturaer fra Ista Norge kontroller målere.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	13 794	730
7719 Møter, div. styret	1 814	4 702
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	14 360
7750 Festeavgift/ tomteleie	529 534	529 534
7770 Betalingskostnader	2 051	1 539
7773 Omkostninger innkreving	5 263	15 665
7790 Andre kostnader	5 401	0
7792 Øredifferanse	0	-39
7795 Husleietap	-1 726	291
Sum	**556 130**	**566 782**

Note 11 - Fordringer skader

Det gjelder skadesak brann og gjenstår kr.2987,50 som blir utbetalt 9.1.2026.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-43 108 555	5 832 334	-37 276 221
Sum opptjent egenkapital	**-43 108 555**	**5 832 334**	**-37 276 221**
Sum egenkapital	**-43 108 555**	**5 832 334**	**-37 276 221**

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 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94927044743**	**94927037577**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	6.00 %	6.00 %
Beregnet innfridd:	30.03.2035	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	4 500 000	51 061 700
Lånesaldo 01.01:	4 236 842	40 765 260
Avdrag i perioden:	88 360	2 265 478
Lånesaldo 31.12:	**4 148 482**	**38 499 782**
Saldo 5 år frem i tid:	2 190 170	27 676 148

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927037577	20	148 156	2 963 120
	3	148 130	444 390
	22	145 781	3 207 182
	3	145 756	437 268
	2	144 890	289 780
	21	141 032	2 961 672
	2	141 006	282 012
	1	137 765	137 765
	22	136 282	2 998 204
	2	136 257	272 514
	22	131 532	2 893 704
	2	131 507	263 014
	1	126 675	126 675
	14	124 408	1 741 712
	3	124 382	373 146
	2	119 658	239 316
	22	114 909	2 527 998
	1	113 937	113 937
	1	112 401	112 401
	3	111 642	334 926
	11	110 159	1 211 749
	1	106 892	106 892
	12	105 409	1 264 908

Langsiktig gjeld

	2	102 142	204 284
	6	100 659	603 954
	1	100 635	100 635
	4	97 393	389 572
	75	95 909	7 193 175
	11	95 885	1 054 735
	13	92 643	1 204 359
	2	92 618	185 236
	2	88 786	177 572
	2	88 132	176 264
	1	86 741	86 741
	2	85 518	171 036
	1	85 493	85 493
	1	83 960	83 960
	4	81 178	324 712
	1	80 656	80 656
	1	78 396	78 396
	1	78 371	78 371
	2	76 804	153 608
	1	75 303	75 303
	1	74 223	74 223
	1	68 661	68 661
	1	65 879	65 879
	1	65 359	65 359
	1	62 578	62 578
	2	60 315	120 630
	3	57 534	172 602
	1	57 508	57 508
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927044743	30	14 475	434 250
	30	14 238	427 140
	30	13 763	412 890
	30	13 289	398 670
	30	12 814	384 420
	18	12 102	217 836
	2	11 628	23 256
	28	11 153	312 284
	15	10 679	160 185
	15	10 204	153 060
	15	9 729	145 935
	111	9 255	1 027 305
	6	8 543	51 258

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen 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.)	26.03.2026
Styremedlem	Elisabeth Kristiansen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Qamar Zaman (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Mehtab Afsar (sign.)	25.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Jesperud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jesperud Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: MCC1W-NIW3X-CDDB9-EPGMD-DKHSI-KFZYR

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 modifiserer 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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: MCC1W-NIW3X-CDDB9-EPGMD-DKHSI-KFZYR

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-03-27 13:48:53 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MCC1W-NIW3X-CDDB9-EPGMD-DKHSI-KFZYR

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 signatørenes 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 2025 - Jesperud Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Henning Hoel
Styremedlem, Elisabeth Kristiansen
Styremedlem, Mehtab Afsar
Styremedlem, Qamar Zaman
Varamedlem, Erik Christian Green

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 bolig 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 tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Styret/sameiet har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Årlig gjennomgang HMS-system

- Kontroll av lekeplasser iht. jevnlige intervaller

- Hms-runde ansatte

- Kontroll av fellesareal iht. jevnlige intervaller (egenkontroll av bygninger)

- Legionellakontroll iht. jevnlige intervaller

- Kontroll av ventilasjonsanlegg

- Opplæring i VVS-varmt arbeid

- kontroll/service arbeidsutstyr

- kameraovervåkning, vektertjeneste

- Brannvern kontroll av fellesarealer

- Flere informasjonsbrev til sameiere, herunder brev med HMS-tiltak i boligene med svarskjema. Fulgt opp tilbakemeldinger fra skjemaene.

Styret har fått melding om at to tilfeller av brann skyldes eldre panelovner de siste årene. Det oppfordres til at alle skifter ut eldre ovner med ny type (jf. eget informasjonsskriv sendt ut av styret).

Styrets arbeid

De viktigste sakene styret har arbeidet med er:

Videre utbedring av VVS-anlegget varmtvann

Vi har som kjent gjennomført en generell oppgradering av VVS-anlegget, hvor vi blant annet utførte følgende:

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

- Fjernet og erstattet beredere og varmpepumper i dårlig forfatning

- Montert ekspansjonskar med betydelig større ekspansjonsvolum og gjennomstrømningskar.

- Montert varmeveksler mellom forvarmet varmtvann og ettervarmet varmtvann.

Dette har vært energibesparende, og erfaringene har vist at man har redusert strømforbruket med ca. 50% årlig (kr. 1,3 mill.). Investeringene på kr. 3,3 mill. antas å være innspart i sin helhet i løpet av 2026 (2,5 år). Dette vises ikke i sameiets resultatregnskap, men akonto-beløpet som seksjonseiere betaler for varmtvann er redusert med 50% i gjennomsnitt.

Det er imidlertid stadig utfordringer med varmtvannskapasiteten, og styret har i samråd med Usbl inngått en ny kontrakt med Norsk Bergvarme AS til kr. 1,3 mill. hvor neste trinn i utbedringene skal gjøres. Systemet er teknisk komplisert, men vi skal nå skifte de gamle ladevekslerne som mangler styring slik at varmepumper/ladepumper slik at disse kan fungere som forutsatt. Videre vil man koble varmepumpene opp mot eksisterende kuldebærere og også skifte varmebærerne til en bedre type. Oppsummerende vil dette både bedre kapasiteten i anlegget som helhet fordi forvarmingen i varmepumpene blir bedre og mer effektiv. Strømforbruket vil også reduseres ytterligere fordi varmepumper bruker mindre energi enn oppvarming av vann med strøm i varmtvannsberederne.

Styret anser at arbeidene vil øke kapasiteten slik at man unngår manglende varmtvann / lunkent vann i samme omfang som man stedvis har i dag.

Samtidig installeres det temperaturovervåkning som kan avleses over nett (på forskjellige steder i anlegget), slik at kartlegging/feilsøking/utbedring skal bli raskere når det oppstår feil.

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.

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 om årsmøtevedtak om mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og har sammen med forretningsfører iverksatt mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld på IN-lånet 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 - kameraovervåkning

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.

Styret mener at kameraovervåkning 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 oppfølgningen 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 vi delvis også oppslag i oppgangene og 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 ofte at 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 utferdiget 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 klagene 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 2025 måtte følge opp seksjonseiere som ikke overholder vedlikeholdsplikten, i hovedsak knyttet til utette våtrom. Det er også begjært et tvangssalg som er besluttet av retten og blir gjennomført i 2026 grunnet vesentlig mislighold av vedlikeholdsplikten.

Fremtidig vedlikehold

Av planlagte vedlikeholdsarbeider fremover vil styret spesielt arbeide med:

- Vedlikehold/utbedring av VVS-komponenter (se over)

- 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 (det tas sikte på utskiftning av 3 avløpsstammer i 2026)

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

- Generell oppgradering av uteområder, se egen sak i årsmøtet om etablering av lekeplass.

- oppmerking av p-plasser

- utbedring av overgang balkonggulv/vegg på flere balkonger (etablering av hulkiler mv.)

Oppsummering – økonomi

Styrets vurdering er at vi nå har gjennomført flere tunge og kostnadskrevende 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 2025 er det nok en gang utgiftene til kommunen som øker mest. De kommunale avgiftene som er en stor utgiftspost, fortsetter å øke. De økte med 22,2 % i 2024 og økte med ytterligere 11,8% i 2025. For 2026 øker de med enda 17,2%. Kommunale avgifter vil i 2026 være på 5,37 mill. (samlet økning på kr. 2 mill. fra 2023), og er den desidert største driftsutgiften sameiet har. Økningen fra 2025 til 2026 utgjør kr. 788.000, -.

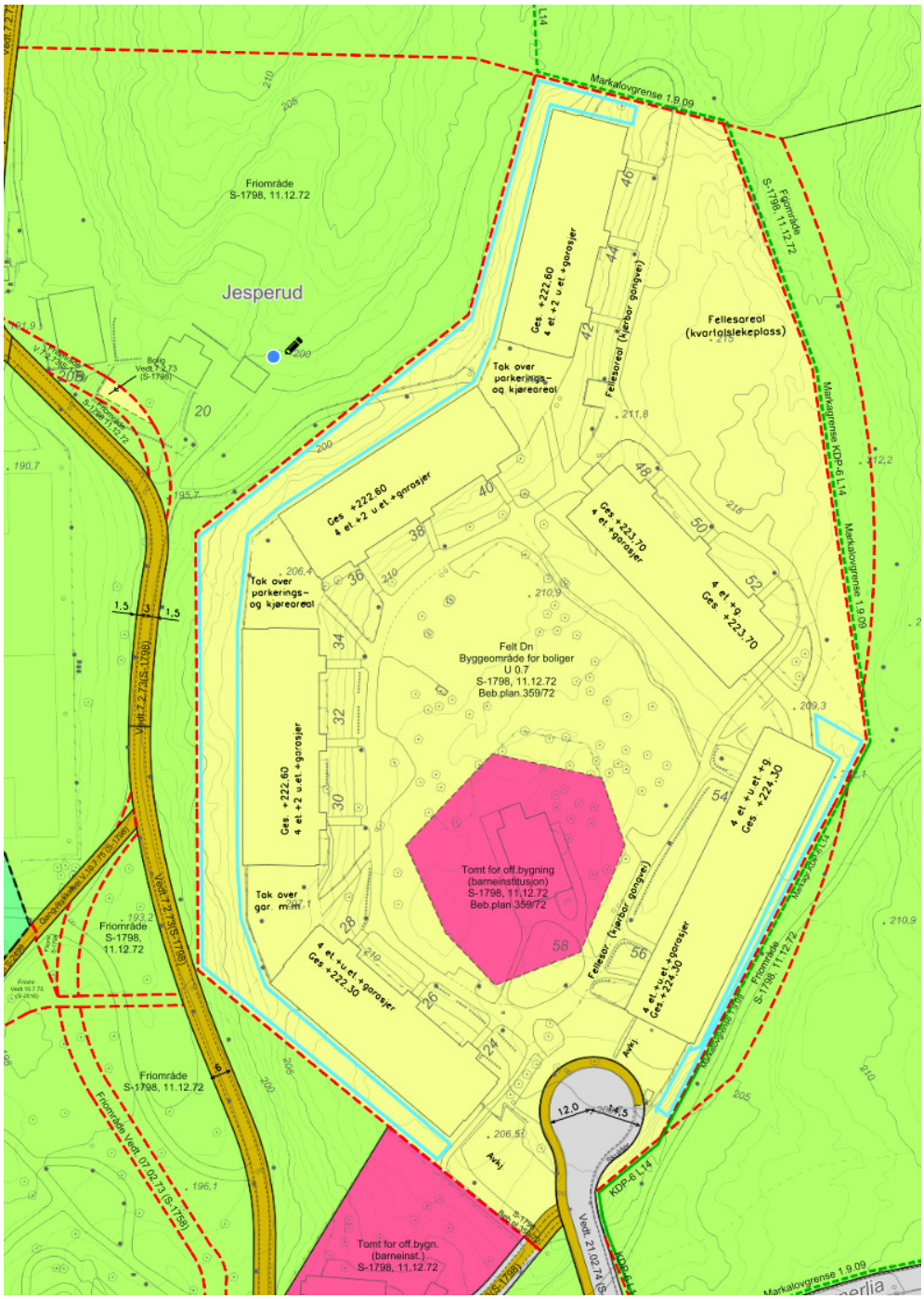
Forsikringspremien til sameiet øker også langt over ordinær prisstigning med 18,4%, en økning på kr. 295.000, -,

Sameiet har styrket likviditeten betydelig i 2025, og dette skyldes en kombinasjon av kostnadsreduserende tiltak, og at vedlikeholdsprosjekter som var budsjettert i 2025 er forsinket og vil bli gjennomført i 2026.

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 26.03.2026


Markalovgrense 1.9.09
Friområde
S-1798, 11.12.72
Jesperud
Ges. +222.60
4 et. +2 u et. +garasjer
Fellesareal (kjørbar gangvei)
Fellesareal
(kvartalslekeplass)
Tak over
parkerings-
og kjøreareal
Ges. +223.70
4 et. +u et. +garasjer
Felt Dn
Byggeområde for boliger
U 0.7
S-1798, 11.12.72
Beb.plan 359/72
Ges. +222.60
4 et. +2 u et. +garasjer
Tak over
gar. m.m.
Tomt for off.bygning
(barneinstitusjon)
S-1798, 11.12.72
Beb.plan 359/72
4 et. +u et. +g.
Ges. +224.30
4 et. +u et. +garasjer
Ges. +222.30
Friområde
S-1798,
11.12.72
Friområde
S-1798, 11.12.72
Tomt for off.bygn.
(barneinst.)
S-1798, 11.12.72
KDP-6.L14
Markalovgrense KDP-6.L14
Markalovgrense 1.9.09
Avkj.
Vedt. 21.02.74 (S-1798)
Vedt. 7.2.73 (S-1798)
Vedt. 7.2.79 (S-1798)
Vedt. 07.09.73 (S-1798)

Valgkomiteens innstilling

År: 2026

1. Innledning

Valgkomiteen har i perioden utført sitt arbeid i samsvar med gjeldende vedtekter og retningslinjer for valgkomiteens arbeid.

Målet har vært å sikre en åpen og strukturert prosess, samt å finne kandidater med nødvendig kompetanse, engasjement og motivasjon for sameiets videre utvikling.

2. Valgkomiteens sammensetning

I perioden har valgkomiteen bestått av:

Olga Helgeson
Grazyna Joanna Jarosz
Branko Tollofsen

3. Arbeidsform

Valgkomiteen har gjennomført interne møter, møter med kandidater, samt hatt kontakt via telefon og e-post.

Arbeidet er utført i henhold til gjeldende retningslinjer.

Alle kandidater er vurdert på grunnlag av felles kriterier. Hoveddelen av spørsmålene var ensartet og i tråd med fastsatte retningslinjer, samtidig som enkelte spørsmål til nye kandidater ble presisert ved behov.

4. Vurderingsgrunnlag

Ved vurdering av kandidatene har valgkomiteen lagt vekt på:

- kompetanse og erfaring
- motivasjon og engasjement
- samarbeidsevne
- forståelse for økonomi og drift
- bidrag til trivsel og godt bomiljø

Valgkomiteen har lagt vekt på en god balanse mellom kontinuitet og fornyelse, slik at styret både kan videreføre eksisterende erfaring og samtidig tilføres nye perspektiver og ideer.

Det er også lagt vekt på evne til samarbeid og ønske om å bidra til et godt samspill mellom styret, beboere og øvrige involverte parter.

5. Forslag til styremedlemmer og varamedlem

Valgkomiteen har mottatt interesse fra følgende kandidater til styret:

Erik Green
Elisabeth Kristiansen
Qamar Zaman
Marianne Enger

Alle kandidatene har samtykket til å stille til valg og til at deres navn oppføres i valgkomiteens innstilling.

Det skal velges to styremedlemmer og ett varamedlem. Valgkomiteen foreslår følgende:

Erik Green foreslås som styremedlem.

Erik Green var varamedlem fra april 2025 til april 2026. Han uttrykker interesse for videre deltakelse i styrearbeidet og er åpen både for rollen som styremedlem og vara.

Han understreker viktigheten av ansvarlig økonomistyring, kostnadsbevissthet og åpenhet, samt betydningen av god trivsel og et godt bomiljø for beboerne.

Han har erfaring fra styrearbeid samt faglig bakgrunn innen IT og økonomi, noe som anses nyttig for styrets arbeid.

Per i dag er han pensjonist og har mulighet til å bruke tilstrekkelig tid på styrearbeid.

Valgkomiteen vurderer ham som en motivert kandidat som kan bidra til stabil og positiv utvikling i sameiet.

Qamar Zaman foreslås som styremedlem.

Qamar Zaman har vært styremedlem i sameiet de siste to årene og har tidligere også erfaring fra styrearbeid. Han er godt kjent med sameiets drift og behov.

I dagens situasjon uten fast vaktmester har han påtatt seg ekstra oppgaver knyttet til garasjeordningen og praktisk oppfølging, samt ansvar for kontroll av fakturaer. Han bruker i dag betydelig tid på styrearbeid.

Han uttrykker interesse for videre deltakelse i styret og er åpen både for rollen som styremedlem og vara.

Han legger vekt på ansvarlig økonomistyring og stabile kostnader for beboerne, samt videre utvikling av et godt bomiljø og trivsel i sameiet.

Valgkomiteen vurderer ham som en erfaren, tilgjengelig og motivert kandidat med god kjennskap til pågående oppgaver i styret.

Marianne Enger foreslås som varamedlem.

Marianne Enger har bodd i sameiet i omtrent tre år og trives godt. Hun er samtidig bevisst på enkelte utfordringer i området, blant annet knyttet til søppelhåndtering og trafikk på fellesarealene.

Hun har ikke tidligere hatt verv i styret, men ønsker å bidra og er motivert for nye oppgaver. Hun stiller som kandidat til styremedlem eller eventuelt varamedlem.

Hun er opptatt av god økonomisk styring i sameiet samt et trygt og positivt bomiljø preget av respekt for gjeldende regler og felles trivsel.

Med erfaring fra arbeid i miljøgruppen i sitt tidligere boligsameie ønsker hun å bidra til praktiske forbedringer som kan styrke bomiljøet og fellesskapet i sameiet.

Marianne er yrkesaktiv, men er innstilt på å bruke nødvendig tid på styrearbeid ved behov.

6. Forslag til valgkomite

Valgkomite for neste periode skal velges av årsmøtet.

Følgende medlem fortsetter i valgkomiteen:
Grazyna Joanna Jarosz

Marita Henrixen foreslås som medlem av valgkomiteen.

Hun har bodd i Jesperud sameie i ca. tre år.

Hun er opptatt av et stabilt og velfungerende sameie, med fokus på både økonomisk ansvarlighet og et trygt og trivelig bomiljø.

Hun fremstår som seriøs og reflektert, og vil kunne bidra til grundige og balanserte vurderinger i valgkomiteens arbeid.

Hun anses som godt kvalifisert for oppgaven.

Det er behov for **ett nytt medlem** til valgkomiteen.

I henhold til gjeldende krav og arbeidsform for valgkomiteer er det viktig at komiteen består av flere personer, slik at arbeidet kan gjennomføres på en forsvarlig og uavhengig måte.

7. Begrunnelse for forslagene

Valgkomiteen vurderer at de foreslåtte kandidatene samlet sett har den kompetansen, erfaringen og kapasiteten som er nødvendig for å ivareta sameiets interesser.

Kandidatene har vist samarbeidsvilje og engasjement for videre utvikling av sameiet.

8. Avslutning

Valgkomiteen mener at innstillingen gir et godt grunnlag for et stabilt og velfungerende styre og i kommende periode.

Årsmøtet bes om å velge **ett nytt medlem** til valgkomiteen for kommende periode, slik at komiteen kan sikre et godt arbeid med rekruttering av kandidater til styret.

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 Torsdag 23.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jesperud Boligsameie torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Bomberommet Fossumberget 48.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: styreleder Henning Hoel

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Thomas Asdahl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Christian Green

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 59
Antall fremlagte fullmakter: 49
Totalt: 108

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. Det er foreslått et samlet styrehonorar på kr. 450.000,- i tråd med budsjettet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 450.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Gjeninnføring av fysisk bom og fjerning av kamerasystem (ANPR) - Mohammad Mobin Anwar FB 32

Jeg skriver til styret for å uttrykke min sterke misnøye med fjerningen av den fysiske bommen til fordel for automatisk skiltgjenkjenning (ANPR). Som beboer mener jeg denne endringen svekker både sikkerheten og bomiljøet betydelig.

1. **Alvorlig svekkelse av sikkerhet og adgangskontroll:** Mitt hovedargument for å gjeninnføre bommen er hensynet til **fysisk sikring**. En bom fungerer som en absolutt barriere som tvinger alle kjøretøy til å stoppe helt opp. Ved å fjerne denne har vi i praksis åpnet for fri ferdsel helt inn til inngangspartiene.

- **Barns sikkerhet:** Uten den fysiske stansen en bom medfører, øker risikoen for at biler holder høyere fart inn på området. Et kamera registrerer kun en hendelse i etterkant; det har ingen preventiv evne til å stoppe et kjøretøy i bevegelse der barn leker.
- **Uvedkommende:** Vi har nå mistet kontrollen på hvem som faktisk kjører inn i sanntid. Den tryggheten en lukket bom gir mot tilfeldig gjennomkjøring og uvedkommende, kan ikke erstattes av en faktura i posten.

1. **Aggressiv prismodell og økonomisk uforutsigbarhet:** Selv om de første 20 minuttene er priset til 20 kroner, er den voldsomme prisstigningen umiddelbart etter dette tidsrommet svært problematisk.

- **Urimelig kort tidsvindu:** 20 minutter er ofte ikke nok for tyngre avlessing, varelevering eller nødvendig assistanse fra tjenesteytere.
- **"Felle-struktur":** At prisen øker betydelig etter de første 20 minuttene, gjør systemet uforutsigbart og aggressivt. Det fremstår som en ordning designet for å maksimere inntjeningen til parkeringsselskapet fremfor å legge til rette for beboernes logistikk.

1. **Behov for forebygging fremfor sanksjonering:** En fysisk bom hindrer feilparkering *før* den skjer. Dagens kamerasystem er utelukkende basert på sanksjonering i etterkant. Jeg mener styret heller bør satse på:

- **Økt synlighet av P-vakt:** En fysisk kontrollør på området har en langt bedre preventiv effekt på uønsket parkering.
- **Tydelig skilting og fysisk sperre:** For å sikre at kun de med rettmessig ærend kjører inn.

Jeg ber om at styret behandler denne henvendelsen som et formelt innspill. Dersom styret ikke har fullmakt til eller ønsker å reversere ordningen på egen hånd, krever jeg at saken settes opp som et eget punkt til behandling på kommende årsmøte, slik at beboerne kan stemme over parkeringsordningens fremtid.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at dagens system med automatisk skiltgjenkjenning (ANPR) skal avvikles og erstattes med gjeninnføring av fysisk bom ved innkjøringen. Parkeringsselskapet skal videreføre sitt oppdrag med manuell kontroll og håndheving av parkeringsbestemmelsene på borettslagets område, men uten bruk av automatisk kameraregistrering ved inn- og utkjørsel.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Forslag om godtgjørelse til varamedlemmer - Grazyna Jarosz Fossumberget 26 -

Varamedlemmene får i utgangspunktet ikke godtgjørelse for vervet, og det er frivillig å delta på styremøtene med mindre dette er nødvendig pga. forfall. Nye styremedlemmer har ofte ikke tidligere erfaring fra styrearbeid, og man trenger tid til opplæring og innføring. For at Varamedlem ved behov raskt og effektivt kan erstatte styremedlem foreslås det at det at varamedlemmer får en godtgjørelse for deltagelse på styremøter.

Evt. honorar til varamedlemmene kommer i tillegg til styrehonorar allerede godkjent under sak 4.

Forslag til vedtak:

Varamedlemmer får en godtgjørelse for deltagelse på styremøter med kr. 600,- pr møte.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Forslag om fullmakt til styret for å felle trær

Sameiet fester tomten fra Oslo kommune, og det har tidligere vært en omfattende prosess for å få fjernet trær fra tomten. Festekontrakten har en egen bestemmelse om at all felling av trær krever samtykke fra kommunen. Det har tidligere vært krav om både årsmøtebehandling, forhåndsbefaring med Bymiljøetaten og deretter godkjenning fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten som bortfester.

Styret har stilt seg bak søknad fra seksjonseier om å få felle trær, og vi har for første gang fått en mer generell tillatelse til trefelling på festetomten i området som ligger utenfor blokkene (ikke gårdsrommet) og mot nabotomtene.

EBY har i tillatelsen skrevet følgende (se også vedlagte kart):
Eiendomsgrensene tiI naboeiendommene gnr./bnr. 1-00/L og 10018 tigger nær festers bebyggelse, se vedlagte kart der eiendomsgrensene er rødstiplet. Eiendoms- og

byfornyelsesetaten (EBY) gir som bortfester samtykke til fjerning av trærne mellom bebyggelsen og eiendomsgrensene på festetomten gnr./bnr. I-00/54, se områder markert lys blå på vedlagte kart. En forutsetning for at EBY som bortfester gir samtykke, er at styret i Jesperud boligsameie også innhenter eventuelle nødvendige offentlige tillatelser fra Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten i forkant av fellingen.

Det er et relativt stort område som omfattes av tillatelsen, men det er usikkert i hvilken grad Bymiljøetaten vil godkjenne trefelling. Styret anser at det er større muligheter for å få tillatelse til felling av mer enn enkelttrær som har vært resultatet av de forrige to rundene vi har hatt med samme problemstilling.

Etter styrets vurdering er det særskilt høye trær som står nær bebyggelsen/blokkene det er behov for å fjerne. Styret ber derfor om årsmøtets fullmakt til å benytte eget skjønn og fjerne de trær som styret anser er hensiktsmessig å fjerne og som vi får tillatelse til.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å felle trær etter eget skjønn innenfor det området som er markert med lys blått på vedlagte kart fra EBY.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.4 Forslag fra styret – lekeplass/fellesområder

Vurdering av behov – innhenting av tilbud
Styret vurderer at vi har behov for en oppgradering flere steder i våre fellesarealer ute. Det ble derfor nedsatt en gruppe med Mehtab, Elisabeth og Qamar i styret for å se nærmere på behovene og hvordan uteområdene kan forbedres.

Tidligere hadde sameiet fått utarbeidet en omfattende utomhusplan som aldri ble fulgt opp i praksis, både fordi en samlet oppgradering av alle områder som gjøres samtidig ville vært svært kostbar og fordi behov/beboersammensetning endrer seg over tid. Etter styrets vurdering vil det være vanskelig å få gjennomslag for en samlet kostbar oppgradering samtidig og det er lettere for årsmøtet å ta stilling til områder/tiltak enkeltvis enn å vedta en samlet plan. Erfaringsmessig vil det også være vanskeligere å få tilskudd dersom kun deler av en samlet plan oppfyller vilkårene og hvis kostnaden samlet er svært høy.

Det er flere tiltak som er aktuelle, men styret har valgt å fokusere på oppgradering av «ballplassen», med blant annet lekeplass for de minste barna først. Etter internkontroll har sameiet pga. sikkerhetsmessige mangler måtte fjerne en del av lekeapparatene vi tidligere hadde, og det ble vurdert at sameiet starter oppgraderingen av uteområdene med dette området først og at man deretter vurderer øvrige områder/tiltak suksessivt.

Tiltaket er utarbeidet i samarbeid med Trigonor, hvor man også har en del gjenbruk for å holde kostnaden nede. Det er tenkt at vi deler eksisterende ballplass opp i tre soner. Vi oppretter en sosial sone med sittegrupper på ca. 1/3 av arealet i tilknytning til eksisterende grøntarealer, 1/3 av arealet beholdes som ballplass (basketball) og 1/3 av arealet opparbeides som lekeplass for de minste med apparater, fallunderlag mv. Nærmere presentasjon av forslaget vil bli gitt på årsmøtet.

Økonomi
Styret innhentet flere tilbud, og landet på et tilbud fra Trigonor med forskjellige lekeapparater til en samlet kostnad på kr. 802.664, -. Det må i tillegg settes av noe til uforutsett, digg, drift og deponering av avfall så styret ber om en økonomisk ramme på kr. 900.000, -. Vi har søkt Usbl bomiljøfond om tilskudd til tiltaket, og vi har fått tilsagn om et bidrag på kr. 200.000,-.

I tillegg har vi søkt om Bomiljøtilskudd fra Oslo kommune på kr. 286.000, -, men denne er i skrivende stund ikke behandlet og det er usikkert om tilskudd vil bli innvilget. Styret ber derfor årsmøtet om å godkjenne en kostnadsramme på kr. 900.000,- med fratrekk av

innvilget tilskudd på kr. 200.000, -.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å bestille og gjennomføre prosjekt med ny lekeplass og oppgradering av «ballplassen» innenfor en kostnadsramme på kr. 900.000, -. Netto kostnad for sameiet etter utbetaling av tilskudd blir maksimalt kr. 700.000, -.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.5 Forslag om helhetlig utviklingsplan for sameiets uteområder - Mohammad Amer Anwar, Fossumberget 32

Som mangeårig beboer ønsker jeg å fremme en sak om en helhetlig og planmessig utvikling av sameiets uteområder, med særlig fokus på lekeplasser, aktivitetsarealer, grøntstruktur og sosiale møteplasser.

Over tid har jeg opplevd at uteområdene i begrenset grad har vært gjenstand for større, strategiske oppgraderinger. Flere elementer fremstår i dag som utdaterte eller preget av løpende vedlikehold fremfor reell fornyelse. Dette gjelder blant annet fotballmålene og deler av lekearealene. Samtidig er grøntområder og sitteplasser relativt lite utviklet sammenlignet med det man ser i mange andre borettslag i Oslo-området. Når det gjelder aktivitetsområdet, har vi i dag både fotballmål og basketballkurv på banen. Dette gir et godt utgangspunkt for å videreutvikle området til en mer funksjonell og fremtidsrettet multibruksbane, tilpasset både fotball, basketball og annen uorganisert aktivitet. En slik løsning vil kunne gi et mer helhetlig og attraktivt tilbud til barn og unge. Jeg vil også nevne at sameiet tidligere hadde sandkasser og husker som ga et variert tilbud for de yngste barna. I dag er dette tilbudet borte og det kan være hensiktsmessig å vurdere hvordan lekeplassene igjen kan tilrettelegges bedre for ulike aldersgrupper.

De senere årene har en rekke borettslag i Oslo og omegn gjennomført målrettede oppgraderinger av uteområder, blant annet gjennom:

Modernisering av lekeplasser med nytt og mer variert utstyr samt tryggere underlag.

-Etablering eller oppgradering av ballbinger og multibruksflater.

-Utvikling av sosiale soner med benker og møteplasser for flere generasjoner.

-Mer gjennomtenkt beplantning og grøntstruktur som styrker både estetikk og bomiljø.

Slike tiltak bidrar ikke bare til økt trivsel, men også til å styrke sameiets attraktivitet og langsiktige verdi. Formålet er å sikre en langsiktig, planmessig og økonomisk forsvarlig utvikling av uteområdene, fremfor enkeltvise og kortsiktige tiltak.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret utarbeide en helhetlig utviklingsplan for sameiets uteområder som inkluderer:Kartlegging og vurdering av eksisterende lekeplasser, med forslag til modernisering og eventuelt reetablering av tilbud for ulike aldersgrupper.Vurdering av å utvikle dagens ballområde til en mer helhetlig multibruksbane, inkludert utskifting av fotballmål og nødvendig oppgradering av underlag.Plan for forbedring av beplantning og grøntstruktur.Etablering av flere og bedre sitteområder og møteplasser.Innhenting av kostnadsoverslag og fremleggelse av en prioritert fremdrifts- og investeringsplan

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Se valgkomiteens innstilling.

Vedtak:

Erik Christian Green valgt som styremedlem for 2 år.
Qamar Zaman valgt som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av 1 varamedlem til styret

Se valgkomiteens innstilling.

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Enger for ett år.

6.3 Valg av valgkomite

Se valgkomiteens innstilling.
Det er behov for ytterligere ett medlem til valgkomiteen utover de to foreslåtte kandidatene.

Forslag til vedtak:

Grazyna Johanna Jarosz velges som medlem av valgkomiteen for ett år.Marita Henrixen velges som valgkomiteen for ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Grazyna Johanna Jarosz, Marita Henrixen og Omar Khan ble alle valgt for ett år.

Jesperud Boligsameie

HUSORDENSREGLER

A. GENERELT

1. Formålet med ordensreglene er å sikre et godt å trygt bomiljø i Jesperud boligsameie. Det er opp til oss beboere å sørge for at sameiet blir et trivelig sted å bo hvor vi tar hensyn til hverandre.

2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Videre er vaktmester bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.

4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

B. LEILIGHETENE

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

   Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy utover tidsrommene varsles beboere i tilstøtende leiligheter med minst 2 dagers varsel.

2. Ved arbeider i boligen som medfører banking, boring, sliping saging o.l. skal dette varsles naboer dersom det foregår over flere dager. Varselet bør angi hvor lenge arbeidene varer. Slike arbeider skal ikke skjer i tidsrom hvor det skal være alminnelig ro. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er minst sjenanse for de øvrige beboere.

3. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og enkelte eldre oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl.22.00 og kl.07.00.

4. Ved oppussing/rehabilitering av yttervegger, må styret eller vaktmester kontaktes for informasjon og veiledning.
   Det er ikke tillatt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som størrelse og plassering på vinduene, maling i andre farger enn det sameiet benytter, radio- og TV -antenner/parabolantenner, skilt eller andre faste innretninger. Ved større innvendig rehabilitering anmodes det om at styret kontaktes, da det kan være nyttig med tanke på informasjon om f.eks. nåværende plassering av rør, eller andre bygningstekniske ting.

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

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

5. Seksjonseiers jevnlige tilsyn / sikkerhetsforskrifter

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

Begrensninger i forsikringserstatning/selvassuranse

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

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

C. LUFTING OG OPPVARMING

1. Sett vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene det oppstår kondens, og friskluftventilene bør derfor stå åpne hele natten. Hvis rommet ikke brukes om dagen, kan ventilen lukkes, men i alle tilfelle bør rommet holdes godt oppvarmet om dagen. En rask utlufting gjennom vinduene om kvelden vil være bra.

2. Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leiligheten står tom i mer enn en uke. Dette pågrunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordamper, slik at kloakkgasser kommer opp i leiligheten.

D. BALKONGER / TERRASSER

1. Terrassekassene er den enkelte beboers ansvar. Man bør unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader/nåler til naboene. Det er viktig å holde balkong/terrassegulv rene for snø. Beplantning i blomsterkassene skal holdes i orden.

2. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassene må tøyet henges slik at det ikke er synlig fra bakkeplanet.

3. De som har terrasse på bakkeplan, er inntil videre fritatt fra regel D.2, men de har til gjengjeld ikke lov til å henge ut klestørk på søndager og helligdager. Tøyet må ikke henges høyere enn 1,2 m over bakken.

4. Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.

5. Bruk av slange på terrassen for vanning av blomster og spyling av gulvet er ikke tillatt. Renner og avløpsrør må til enhver tid holdes rene, slik at tilstopping unngås.

6. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut fra veranda eller terrasse. Søppel må ikke oppbevares på terrassene. Balkonger og terrasser må heller ikke benyttes som lagerplass.

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

E. OPPGANGENE

1. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud o.l. har egen nøkkel.

2. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette noen ting. Styret og vaktmester kan fjerne gjenstander hensatt i oppganger uten varsel. Kostnader for fjerning av gjenstander/søppel kan kreves erstattet av seksjonseier. Dette gjelder også søppel som kun er tenkt midlertidig plassert i oppgangene -søppel skal umiddelbart kastes i containere utendørs. De som ønsker å ha blomster på gulvet i gangen, må selv sørge for å holde rent rundt dette arrangementet. Unødig opphold og lek i oppgangene skal ikke forekomme. Røyking i oppganger og fellesboder er forbudt.

3. Barnevogner o.l. skal plasseres i fellesbodene.
Fellesboder er kun beregnet for sykler og barnevogner i daglig bruk.

4. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med godkjent skilt. Skilt bestilles gjennom styret.

F. KJELLERGANGER OG BODER

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

G. SØPPEL

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

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

H. GARASJEANLEGGET

1. Sameiet bestreber seg på at alle boenheter skal ha garasjeplass. Ved behov for garasjeplass, eventuelt ekstra garasjeplass, må styret kontaktes. Styret forvalter garasjeplassene og styret/vaktmester anviser disse.

2. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen, skal til enhver tid holdes lukket og låst.

3. Sendere for åpning av garasjeporten må ikke legges igjen i bilen, den er gull verdt for biltyvene. Tyveri av gjenglemte sendere må straks meldes fra til vaktmester eller styret, slik at omkoding av systemet kan iverksettes straks.

4. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.

5. Hensetting av avskiltede kjøretøy og tilhengere skal ikke forekomme på gjesteparkeringsplassene. Firmabiler og biler tilhørende sameiere skal heller ikke oppta plassene for besøkende.

6. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlig personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse.

7. Bygningsrådet har bestemt at alle biler som disponeres av beboerne, skal parkeres i garasje. De som disponerer bil, blir derfor forpliktet til å leie garasje. Det henstilles til de som har bil, å benytte garasjeplassen, også til korttidsparkering. Dette gjelder også de som leier leilighet i sameiet.

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

I. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, PARKERING M.V.

1. Hver vår, i god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener. Beboerne oppfordres til å delta, samt til ikke å forsøple området.

2. Kjøring med bil og kortest mulig parkering på sameiets gangveier, er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre, og ved transport av tunge eller mange kolli. Kjøring må skje i lav hastighet, og med den største forsiktighet, da dette er barnas lekeplass. Det samme gjelder elsparkesykler mv. som kun skal benyttes på sameiets område i lav gangfart. Tomgangskjøring er strengt forbudt.

3. Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester. Overtredelse vil medføre borttauing på eiers ansvar og bekostning. Seksjonseier/beboer har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene.

4. Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er forbudt.

5. Uvettig sykling, sykling og parkering av biler på gressplenene er forbudt.

6. Det er forbudt å benytte alle former for fyrverkeri på sameiets område.

7. Det er ikke tillatt å grille på sameiets fellesområder ute. Grillplassene ved Tårnparken som kan benyttes for grilling ut.

J. DYREHOLD

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

2. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne disses ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Gressplenene er bruksplener, ikke hundetoaletter. Hvis uhellet først er ute, må hundepose benyttes.

4. Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkassene til barna.

4. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

K. EIERSKIFTE / UTLEIE

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

- 0 - 0 -

Utover disse husordensregler refereres videre til vedtekter for Jesperud Boligsameie.

VEDTEKTER

for

Jesperud Boligsameie Org nr 971 285 923
Sist endret 16. april 2024

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

§ 1 Eiendommen

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

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

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

§ 3 Betaling og fordeling av felleskostnader

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

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

Kostnader for spesielle prosjekter som kun vedrører 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 utskiftning 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/«trelignende» vekster da disse kan lage rotsystem som skader betongen/øker korrosjonsfare.

§6 Enerett til bruk

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

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

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

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

For enerettsarealet gjelder følgende i forhold til bruk og vedlikehold:

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

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

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

§ 7 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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 utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er også ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, herunder nødvendig utskiftning 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 utskiftning 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 befaring.

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

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

Sameiets ventilasjonsanlegg er avhengig av tilluft og godt avtrekk for å fungere. Seksjonseier plikter å holde alle avtrekks- og lufteventiler åpne og rense disse regelmessig. Vindusventiler skal også til enhver tid være i åpen posisjon. Seksjonseier skal jevnlig sørge for 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltakene etter fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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.

Jesperud Boligsameie

HÅNDHEVING AV PARKERINGSBESTEMMELSER

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

Se følgende vedr. overtredelser.:

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

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

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

Parkeringsbevis kan hentes hos vaktmester.

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

Henvendelser bes rettet direkte til Nordisk Parkering på følgende telefonnummer:

Telefonnummer	***22 05 77 20***
Fax	***22 05 77 32***

STYRET

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 1.11.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art: Gnr. 100. bnr. 37. Vestli felt Dn, blokk 68. Olaus Fjörtofts vei 54 - 56.

Journalnr.: 72/3505.

Avsluttende synsforretning: 25.9.74.

Bygningens art: Nybygg.

Byggherre: Boligblokk med garasjer.

Byggemelder: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ansvarshavende: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Overing. Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3.

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

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

For bygningssjefen.

Distriktsbestyrer
XXXXXX
Overingeniör.
Kr. Andersen.

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

SKI. C-15. 4000. ANSVORD. 25/6/72. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Jesperud Boligsameiet
Fossunberget 24-56

0983 OSLO

Dato: 11 MAR 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9704621-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	FOSSUMBERGET 54-56	Eiendom:	100/54
Tiltakshaver:	Jesperud boligsameie	Adresse:	Fossumberget 24-56, 0983 OSLO
Søker:	Gunnarsjaa+ Kolstad AS Ark.	Adresse:	Parkveien 55, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NVS AS
Tegleverksveien 1
3400 LIER

Dato: 22.02.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201004002-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjarne Alme	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOSSUMBERGET 54 - 56	Eiendom:	100/54/0/0
Tiltakshaver:	Jesperud Boligsameie	Adresse:	Fossumberget 36, 0981 OSLO
Søker:	NVS AS	Adresse:	Tegleverksveien 1, 3400 LIER
Tiltakstype:	terasseblokk	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - FOSSUMBERGET 54 - 56

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.02.2011 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:

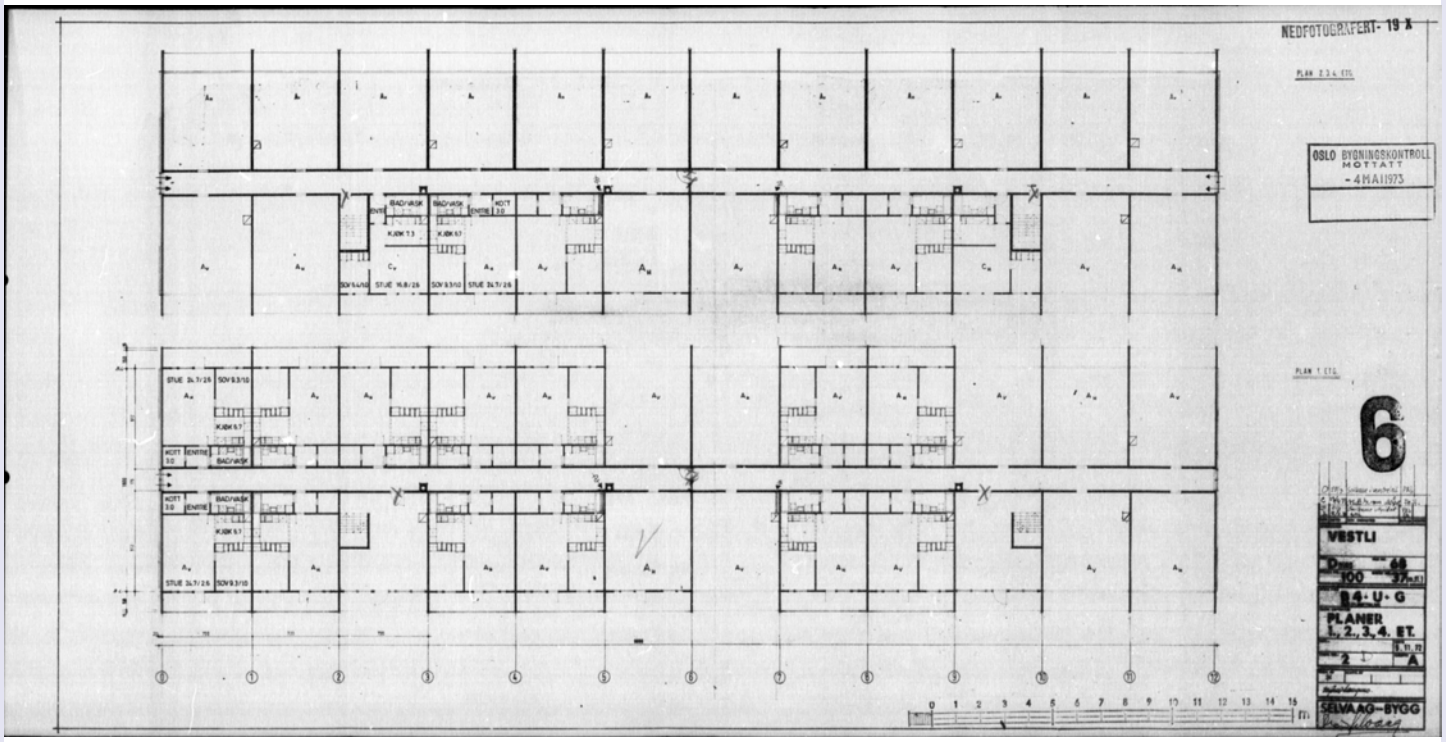
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

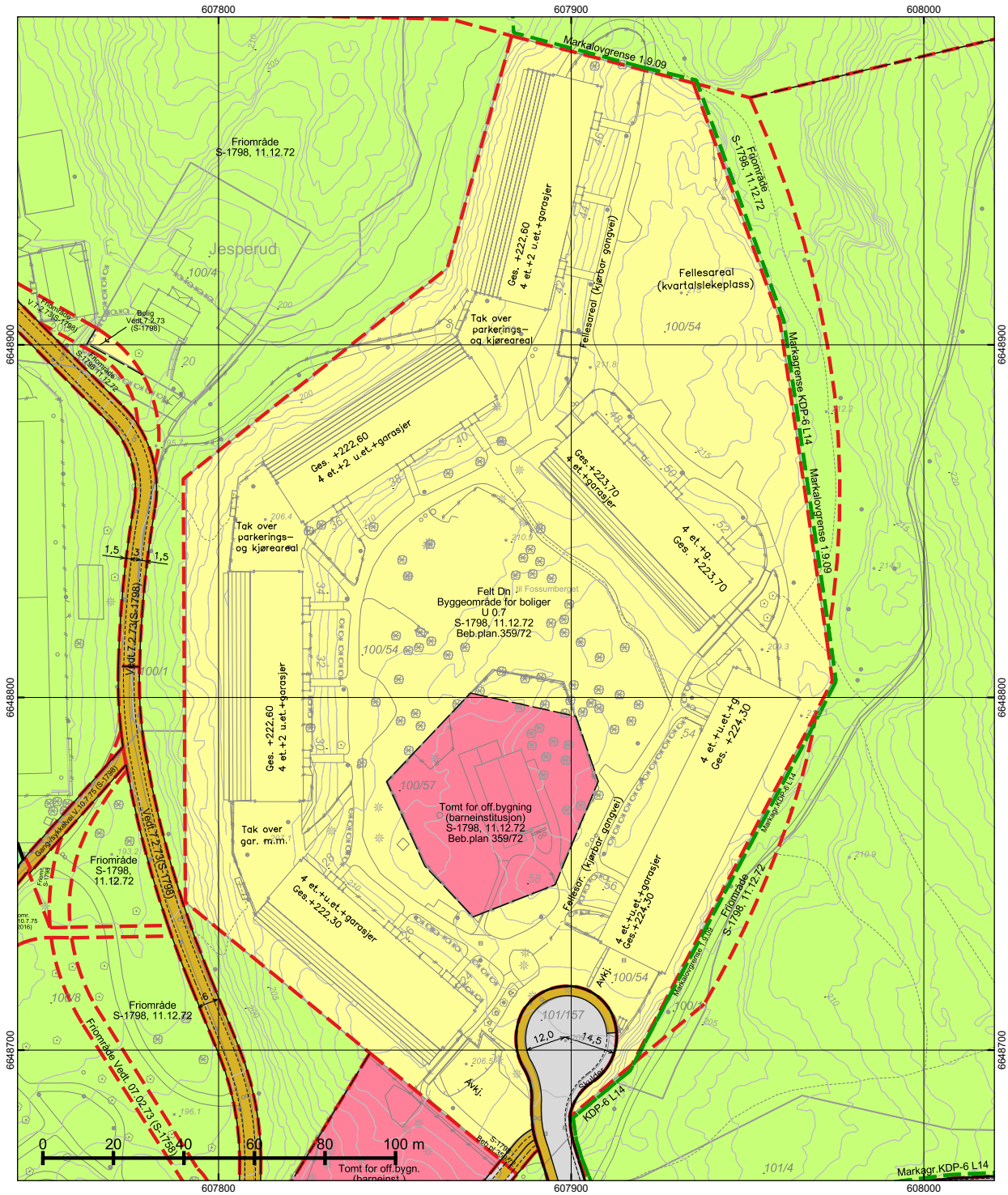
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


NEDFOTOGRAFERT- 19
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 MAI 1973
6
VESTLI
B4-U-G
PLANER
1, 2, 3, 4. ET.
A
SELVAAG-BYGG



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

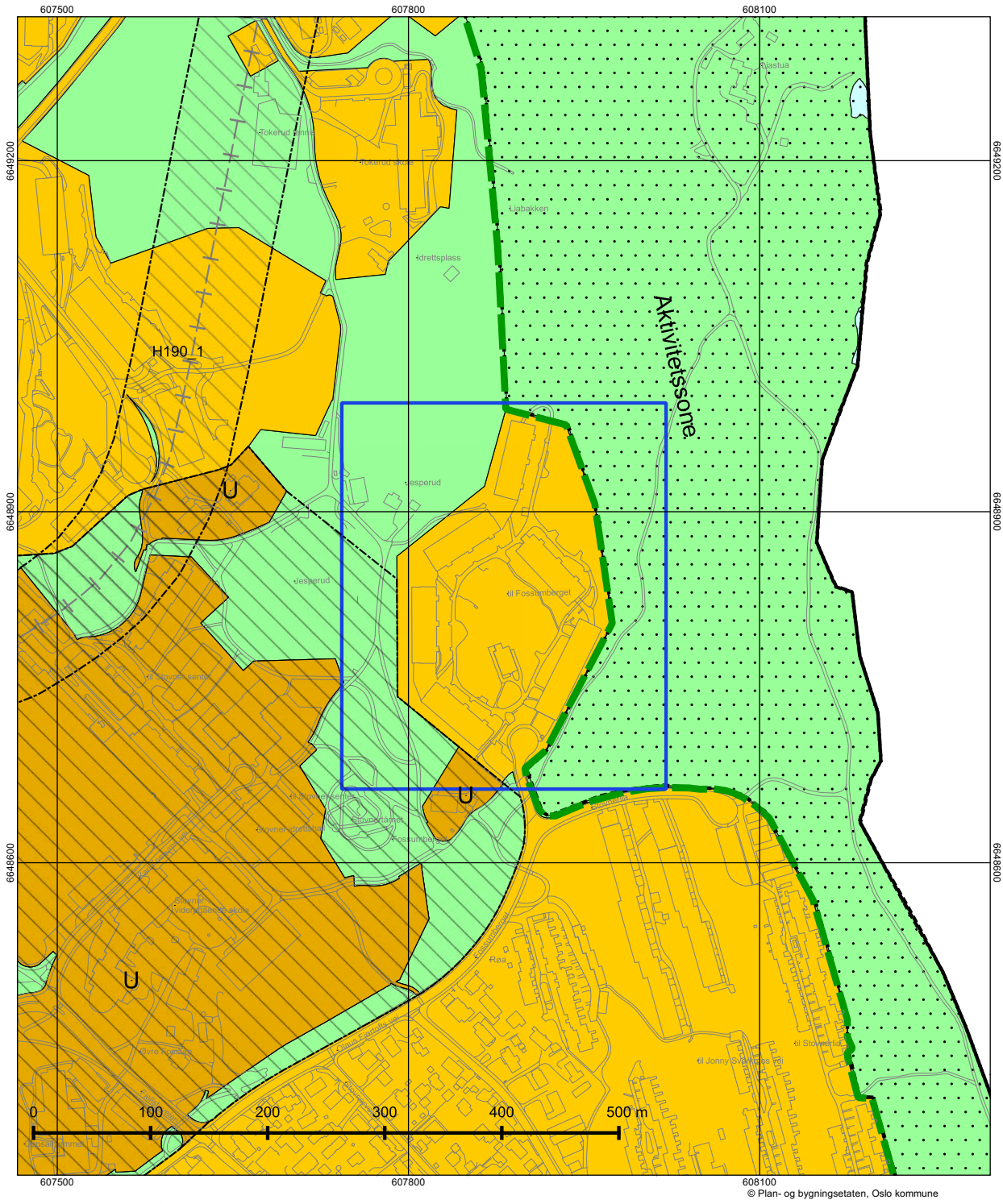
PlottID/Best.nr: 163496/ 86540486
Deres ref.:
Adresse: Fossumberget 54
Kommentar:
Gnr/Bnr: 100/54

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 24.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163496/86540486
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



12 | 195,r
23/253
til Nilla
10 års reg.

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Jesperud Borettslag

~~av~~ eiendommen gnr. 100 bnr. 54,55 og 56 reg.

~~som~~ som tilsammen er

ca. 35,541,5> ~~utgjør~~ 38145,7 m² stor. Målebrev, datert 5/3.73, tinglyst 28/9.73 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.
Festetiden.

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

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

25
for 44.624,- fra 1/6-83 - 175 - 6%

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ~~17.000,-~~ beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 425.000,- tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m.v.

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

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligbygg i henhold til vedtatt regulering

Likelydende dokument innlevert til tinglysing.
Gebyr kr. 4,65 betalt. (21.4.)
Oslo byskriverkontor, 21/ 19 44
Aker distrikt den
For byskriveren

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

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

§ 6.
Trær, hage m.v.

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

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

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

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

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

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

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

§ 11.
Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

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

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

§ 13.
Forkjøpsrett.

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

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

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

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

§ 15.
Parkering m.v.

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

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

§ 16.
Omkostninger.

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

§ 17.
Ikrafttreden.

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

§ 18.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 3. januar 1974

Som fester:
Jesperud borettslag

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

For Oslo kommune:

1000. 25941/72. ANDVORD.
Christiania Bank og Kreditkasse
Eiendomsavdelingen

Tinglysingsstempel DAGBOKFØRT

30.JULI86 046056

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Hjemmelsdokumentene kan tinglyses
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ETTER FULLMAKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 100	Bnr. 54	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Jesperud Borettslag under avvikling			Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal eller [x] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller meddelt at [x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Riktig gjengivelse bekreftes for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

7.

Snr.	Formål	Brøk med nevner= 87.410	Snr.	Formål	Brøk med nevner
337	B	195			
338	B	195			
339	B	195			
340	B	195			
341	B	180			
342	B	195			
343	B	195			
344	B	195			
345	B	195			
346	B	195			
347	B	195			
348	B	195			
349	B	195			
350	B	195			
351	B	195			
352	B	195			
353	B	195			
354	B	195			
355	B	180			
356	B	195			
357	B	195			
358	B	195			
359	B	195			
360	B	195			
		87.410			

Oslo den

JESPERUD BORETTSLAG UNDER AVVIKLING

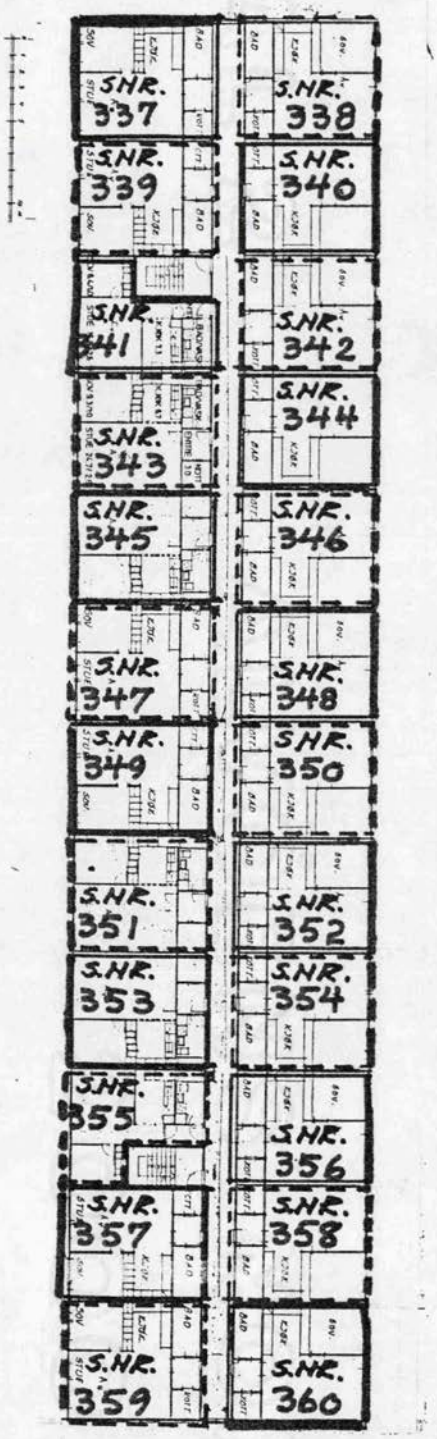
Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

45

G.NR. 100, B.NR. 54, JESPERUD BOLIGSAMEIE

FOSSUMBERGET NR. 54 OG 56 :

4. ETASJE MED SEKSJONENE 337 - 360



Riktig gjenpart bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Fossumberget 54, 0983 OSLO
Gnr 100, bnr 54, snr 337, , i Jesperud Boligsameie med orgnr.: 971285923 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6041260464

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6041260464
Sist oppdatert 06.11.2026

Nima Oghani
eiendomsmegler

Telefon: 993 74 486
E-post: nima.oghani@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet