Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nordlisletta 24, 0952 OSLO

OSLO kommune

gnr. 92, bnr. 59

Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 23.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 10836-1549 **Eiendomsverdi ref nr:** GX1259

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

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

Meget god tilstand på leiligheten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

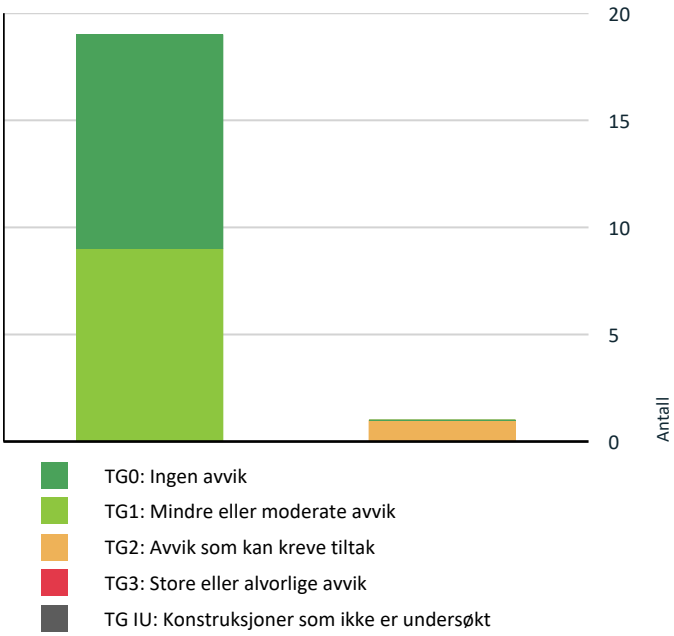
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Flyttet kjøkken ut i stue og omgjort tidligere kjøkken til soverom.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Standard
Meget god standard på leiligheten.

Vedlikehold
Meget godt vedlikeholdt leilighet.

Tilbygg / modernisering	
2026	Totalrenovert leilighet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av tre og har 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Bygning generelt

Beskrivelse
Borettslaget består av 93 andelsleiligheter. Tre etasjer samt kjeller og loft. Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Saltak med platetekking evt. takstein. Opprinnelig betong/ mur i yttervegger. Platekledde fasader. Ukjent om fasader er etterisolert. Nyere isolerglassvinduer og balkongdør. Fjernvarme, med oppvarming fra radiatorer, inkl varmt forbruksvann. Balkong. Lyd-og brannklassifisert entredør. Automatsikringer.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse
Laminatgulv.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger: Malte flater. Himling: Malte himlingsflater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

⚠ Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i følge eier.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger dokumentasjon på membran på våtrommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger: Fliser. malte flater: Himlinger: Malte flater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er helt nytt og er ubrukt. Det er derfor ikke foretatt hulltaking mot våtsone i tilliggende veggkonstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat innredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum. Ett-greps kran. Ventilatorhette i glass med "tuch" funksjon. Integrert ovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og induksjonstopp. Waterguard/ magnetventil. Åpen løsning mot stue.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 1957 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er fjernvarme.

⚠ 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. Nytt elektrisk anlegg.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kg pulverapparat. Røykvarsler.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

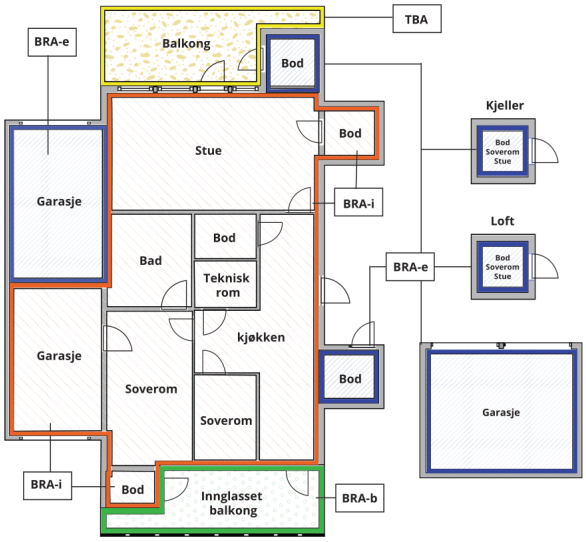
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	66	9		75	7
SUM	**66**	**9**			**7**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i stue: +- 2.50 m. Balkong: 7 m2. Kjellerbod 5 m2. Loftsbod 4 m2. (Gulvareal 14 m2) Garasje i felles garasjerekke 14 m2. Underkant åpen garasjeport ca 1,87 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Flyttet kjøkken ut i stue og omgjort tidligere kjøkken til soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Totalrenovert leilighet.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2026	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Fatih Salih	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	92	59		0	26768.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Nordlisletta 24

Hjemmelshaver
Bane Nor Eiendom AS, Al Jernbanens Verkstedarbeideres Borettslag Grorud

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD	963344856	H0101		Salih Fatih, Salih Sevval

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
51

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Kalbakken, bebygget med lavblokker. Gode adkomstforhold. Sydøstvendt balkong, med utsikt mot fellesarealer. Egen garasjeplass i felles garasjerekke. Rolig trafikk ved blokken. Skoler, butikker og off. kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	23.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	27.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Andre bilder



Loftsbod.



Kjellerbod.



Garasje



Sluk 1



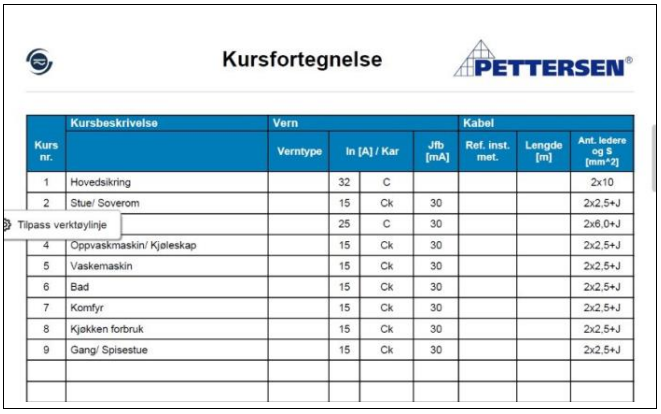
Røropplegg i kjøkkenbank.



Sluk 2



Samsvarserklæring.



Kursfortegnelse

Kursfortegnelse

Kurs nr.	Kursbeskrivelse	Vern				Kabel		
		Verntype	In [A] / Kar		Jfb [mA]	Ref. inst. met.	Lengde [m]	Ant. ledere og S [mm^2]
1	Hovedsikring		32	C				2x10
2	Stue/ Soverom		15	Ck	30			2x2,5+J
3			25	C	30			2x6,0+J
4	Oppvaskmaskin/ Kjøleskap		15	Ck	30			2x2,5+J
5	Vaskemaskin		15	Ck	30			2x2,5+J
6	Bad		15	Ck	30			2x2,5+J
7	Komfyr		15	Ck	30			2x2,5+J
8	Kjøkken forbruk		15	Ck	30			2x2,5+J
9	Gang/ Spisestue		15	Ck	30			2x2,5+J

Egenerklæring

Nordlisletta 24, 0952 OSLO

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordlisletta 24	Nordlisletta 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Salih, Fatih

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totaloppussing av bad

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hjj bygg, Nortek vvs as,Ingeniør Ivar Pettersen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt elektriske i hele leiligheten er lagt opp nytt samt byttetsikringer og lagt opp nye kurser til kjøkken og bad

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ingeniør Ivar Pettersen AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 25799969

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Fatih Salih	**2026-08-25**

Identification

Fatih Salih

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Markus Sunde
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: markus@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260270 . Vår ref.: 7733-1-051 Dato: 27.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Al Jernbanens Verkstedarbeideres Borettslag Grorud
Organisasjonsnr:	963344856
Andelseier:	Salih, Fatih
Medeier:	Salih, Sevval
Leilighetsnummer:	051
Adresse:	Nordlisletta 24, 0952 OSLO
Andelsnummer:	51
Gnr.	92
Bnr.	59
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8639134.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har to garasjelag, som er selvstendige juridiske enheter under borettslaget, JeVeBo garasjelag 1 med 42 garasjer og garasjelag 2 med 18 garasjer. I følge vedtektene til borettslaget skal andelseier som selger sin leilighet og som samtidig er medlem i garasjelaget omsette leilighet og garasje under ett. Kontrakter opprettes mellom styret og beboer. Felleskostnader for garasjen blir fakturert kvartalsvis. Felleskostnadene fastsettes på generalforsamling og faktureres etter det. Det påløper admingebyr ved eierskifte av garasje etter gjeldende priser. Borettslaget leier også ut parkeringsplasser. Det påløper admin gebyr ved leie. Festet tomt der NSB er eier. Forvaltes av ROM eiendom. Forretningsfører leverer ikke festekontrakten. Styret har 30 dager til å godkjenne ny andelseier ihht vedtektene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Eika Boligkreditt AS**
Lånenr.:	152216846
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo	16 043 422,00
Innfrielsesdato:	01.09.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Eika Boligkreditt AS**
Lånenr.:	152216848
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,84%
Restsaldo	6 728 056,00
Innfrielsesdato:	15.09.2040

Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 810,84,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 810,84	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	4 155,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 353,-
Annen formue:	135 367,-
Gjeld:	275 112,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Eika Boligkreditt AS**
Lånenummer:	152216846
Restsaldo:	172 990,79
Kapitalkostnader:	1 547,98
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Eika Boligkreditt AS**
Lånenummer:	152216848
Restsaldo:	72 546,32
Kapitalkostnader:	595,83
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 245 537,11,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon: 22 86 75 47.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Torbjørn Vesthagen Myhre, e-post:post@jevebo.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7733

AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

Velkommen til årsmøte i AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2025 kl. 19:00, Grorud samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

---

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jane Hillerøy	Nordlisletta 28
Styremedlem	Torbjørn V. Myhre	Nordtvetveien 16
Styremedlem	Zvezda Nastevska	Nordlisletta 28
Styremedlem	Reidun Svendsen	Nordlisletta 22
Varamedlem	Irene Skoglund Ullerflaen	Nordlisletta 20

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Mye praktisk informasjon finner du under "temaer".

Generelle opplysninger om AL Jernbanens Verkstedarbeideres BRL Grorud
Borettslaget består av 93 andelsleiligheter.
AL Jernbanens Verkstedarbeideres BRL Grorud er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963344856, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
92 59

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

AL Jernbanens Verkstedarbeideres BRL Grorud har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid

2024 har vært preget av et antall prosjekter, avslutning av tidligere igangsatte initiativer og ellers stor aktivitet i borettslaget. Styret holder flere møter i måneden, i tillegg til å ha løpende kontakt via telefon, epost og chat. Mange leverandører har fortsatt begrenset tilgjengelighet og lang ventetid på materiell.

Utover sakene nedenfor har det som vanlig vært befaringer i flere leiligheter rundt vedlikeholdsmessige spørsmål, undersøkelser av særlig radiatorventiler og varme. Husordensregler, forsøpling, hærverk, søppelhåndtering, utleie og mye annet har videre krevd mye kapasitet. Også i år har antallet beboerhenvendelser fortsatt å øke, og svært mye av styrets kapasitet går med til å følge opp disse.

Økonomi

Den økonomiske situasjonen er stort sett tilsvarende tidligere - borettslaget har penger på bok, men det er fortsatt behov for vedlikeholdsarbeider fremover slik at penger må brukes forsiktig. I 2024 har det vært gjennomført kun nødvendige mindre prosjekter, og fremover vil prioriteringen først og fremst være å bygge opp en buffer for kommende vedlikehold. To større prosjekter med kjent vedlikeholdsbehov i nærmere fremtid er bytte av tak og vedlikehold/bytte/rens av kloakkrør. Videre er styret i ferd med å utrede hva som kan og bør gjøres med oppvarmingsanlegget for å stabilisere dette. I tillegg må det fortsatt påregnes løpende og i visst omfang akutt vedlikehold. Dette, økning i forsikringspremie og stadig økende kommunale avgifter har vært viktige årsaker til justering av felleskostnader.

Parkeringsplasser

Styret har løpende fulgt opp parkeringsplassene både med og uten lademulighet. I perioden har Charge365 blitt kjøpt av WattIf som har krevd ekstra oppfølging, overføring av informasjon og etterarbeid med tapt informasjon i overgangen fra leverandørens side. Videre har det vært vedlikehold og oppfølging av selve laderne og det elektriske anlegget. Alle forhold rundt lading er det WattIf som har ansvaret for, mens selve parkeringsplassene er styret og forretningsfører ansvarlige for.

Undersentraler og oppvarming

Det har vært servicebehov på borettslagets varmepumper ved flere anledninger, som har vært fulgt opp av leverandør. Begge pumpene er nå i drift, men kun med halv kapasitet grunnet flere feil og råd fra leverandør om å ikke ytterligere reparere maskinene per nå. Som nevnt over jobber styret med å utrede hva som bør gjøres med varmeanlegget fremover for å sikre god og stabil oppvarming.

Ny belysning i kjellere

Nye lamper monteres fortløpende i kjellerne i de forskjellige blokkene. Lampene er bevegelsesstyrt og slår seg av og på selv.

Dører og låser
Også i år har det vært mange tilfeller av ødelagte dører, pumper, låser og callinganlegg. Dette er reparert fortløpende. Flere av situasjonene ser ut til å skyldes hærverk eller uforsiktighet, som skaper mange unødvendige kostnader for borettslaget.

Søppelskur og rot i fellesarealer
Dessverre er det en del oppganger hvor det er mye rot og søppel i fellesarealene. Det er forbudt å sette ting i fellesområder. Hvis du har behov for midlertidig oppbevaring, kontakt styret.

I mange av søppelskurene er det ofte mye papp. Vi har gjentatte ganger fått advarsler fra Renovasjonsetaten på grunn av dette, og ber derfor alle om å rive opp og flatpakke eskene best mulig før de legges i søpla. Søppelposer må knytes med dobbel knute.

Uteområder, trær og gressklipping
Det mest nødvendige har vært gjennomført, særlig beskjæring av trær, mens andre arbeider har vist seg å være for kostbare i denne omgang. Avtale med ekstern klippeleverandør er videreført. Styret har kjøpt inn materialer og utstyr for å kunne lage nye bord og fornye benkene. Mye er beiset, og arbeidet videreføres i 2025.

Dugnader har vært gjennomført både vår og høst. Disse er viktige for å få gjennomført nødvendig vedlikehold og opprydding til lav kostnad. Det er ønskelig at flere bidrar, men styret takker alle som har stilt opp.

Vaktmester
Borettslaget har per nå ikke vaktmester. Styret har derfor gjort det mest nødvendige, med bidrag fra noen beboere.

Borettslagets kommunikasjonskanal Vibbo
Ny informasjon er lagt ut under "temaer", og eksisterende opplysninger er oppdatert. Lurer du på noe, gå inn på Vibbo.

Husordensregler
Styret har revidert og oppdatert husordensreglene. Disse er lagt ut på Vibbo og delt ut på papir til alle leiligheter.

Innbrudd
Det har vært noen innbrudd i fellesarealer og boder i løpet av året. Flere inngangsdører til oppganger bærer preg av forsøk på innbrudd. Tilfellene har vært fulgt opp fortløpende. Husk at alle dører skal være lukket og låst.

Avtaler og annen oppfølging
Leverandør av vintertjenester er fortsatt Frode Gran. Brøytingen har dessverre ikke fungert som ønsket, tross mange henvendelser og mye ekstra oppfølging fra styret. Styret har

hentet inn tilbud fra andre vintertjenesteleverandører og gjennomført befaringer, men tilbudene som ble levert var vesentlig dyrere enn dagens avtale.

I 2024 har styret distribuert batterier til røykvarslere.

Befaring av vaskemaskiner er foretatt med tanke på mulig salg. Så langt har det ikke innkommet aktuelle tilbud.

Det har vært behov for vedlikehold og utbytting av noe utstyr i strømsentralene.

Vernerunde er foretatt og avvik notert og fulgt opp.

Julegrantenning ble gjennomført også i år, og det er hyggelig at så mange stiller opp.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 12 324 995,-.

Budsjett

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Al Jernbanens Verkstedarbeideres Borettslag Grorud

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Al Jernbanens Verkstedarbeideres Borettslag Grorud som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 11. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

7733 AL JERNB VERKSTEDARB BL GRORUD

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**11 745 680**	**11 750 223**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 544 751	1 052 735
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-965 437	-1 057 278
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**579 314**	**-4 543**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**12 324 995**	**11 745 680**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	12 697 157	12 389 139
Kortsiktig gjeld	-372 162	-643 459
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**12 324 995**	**11 745 680**

Transaksjon 09222115557540227100 Signert JH, TM, ZN, RS

AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD
ORG.NR. 963 344 856, KUNDENR. 7733

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 040 708	6 583 212	7 043 000	7 356 880
Andre inntekter	3	82 140	58 892	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 122 848**	**6 642 104**	**7 043 000**	**7 356 880**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 806	-44 556	0	0
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-14 250	-9 750	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-164 605	-156 538	-165 000	-173 000
Konsulenthonorar	7	-8 183	-9 298	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-606 898	-1 112 042	-1 450 000	-680 000
Forsikringer		-301 719	-251 880	-350 000	-400 000
Festeavgift		-316 569	-316 569	-326 500	-326 000
Kommunale avgifter	9	-823 594	-702 106	-850 000	-920 000
Energi/fyring	10	-1 110 814	-1 088 230	-950 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-574 910	-537 617	-650 000	-676 000
Andre driftskostnader	11	-466 104	-448 890	-577 500	-563 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 749 451**	**-4 977 474**	**-5 644 000**	**-5 013 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 373 397**	**1 664 630**	**1 399 000**	**2 343 880**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	387 631	446 217	0	0
Finanskostnader	13	-1 216 277	-1 058 111	-1 185 000	-1 180 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-828 646**	**-611 894**	**-1 185 000**	**-1 180 000**
ÅRSRESULTAT		**1 544 751**	**1 052 735**	**214 000**	**1 163 880**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 544 751	1 052 735		

Transaksjon 09222115557540227100 Signert JH, TM, ZN, RS

AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD
ORG.NR. 963 344 856, KUNDENR. 7733

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	20 152 954	20 152 954
Andre varige driftsmidler	15	204 605	204 605
Aksjer og andeler	16	2 200	2 200
SUM ANLEGGSMIDLER		**20 359 758**	**20 359 758**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 282	381
Forskuddsbetalte kostnader		196 503	186 031
Driftskonto OBOS-banken		1 649 124	1 742 532
Sparekonto OBOS-banken		10 838 248	10 460 195
SUM OMLØPSMIDLER		**12 697 157**	**12 389 139**
SUM EIENDELER		**33 056 915**	**32 748 897**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 93 * 100		9 300	9 300
Opptjent egenkapital		7 191 284	5 646 533
SUM EGENKAPITAL		**7 200 584**	**5 655 833**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	24 576 463	25 541 900
Borettsinnskudd	18	803 400	803 400
Annen langsiktig gjeld	19	104 306	104 306
SUM LANGSIKTIG GJELD		**25 484 169**	**26 449 606**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		181 538	210 440
Leverandørgjeld		93 558	269 330
Påløpte renter		97 066	96 588
Påløpte avdrag		0	67 100
SUM KORTSIKTIG GJELD		**372 162**	**643 459**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 056 915**	**32 748 897**
Pantstillelse	20	30 227 400	30 227 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i AL Jernbanens Verkstedarbeideres Borettslag Grorud

Jane Hillerøy Torbjørn Vesthagen Myhre Zvezda Nastevska

Reidun Helene Svendsen

Transaksjon 09222115557540227100 Signert JH, TM, ZN, RS

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 008 012
Garasjeleie	32 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 040 708**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Andel snøbrøyting viderefakturert	23 249
Festeavgift viderefakturert	58 892
SUM ANDRE INNTEKTER	**82 140**

Transaksjon 09222115557540227100 Signert JH, TM, ZN, RS

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-16 000
Arbeidsgiveravgift	-44 556
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-61 806**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 183**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 603
Drift/vedlikehold VVS	-336 123
Drift/vedlikehold elektro	-139 981
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 772
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 260
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 268
Kostnader dugnader	-11 891
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-606 898**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-579 118
Renovasjonsavgift	-244 476
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-823 594**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 110 814
SUM ENERGI / FYRING	**-1 110 814**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Container	-27 692
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 591

Transaksjon 09222115557540227100 Signert JH, TM, ZN, RS

Håndverktøy	-11 245
Annet driftsmateriale	-1 004
Renhold ved firmaer	-193 608
Snørydding	-130 168
Gressklipping	-62 500
Andre fremmede tjenester	-1 713
Andre kontorkostnader	-1 728
Kontingenter	-3 600
Bank- og kortgebyr	-3 769
Velferdskostnader	-2 887
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-466 104**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	386 768
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	863
SUM FINANSINNTEKTER	**387 631**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 216 207
Renter på leverandørgjeld	-70
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 216 277**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1957	5 544 048
Tilgang 2009	14 608 906
SUM BYGNINGER	**20 152 954**

Gnr.92/bnr.59
Tomten er festet av Bane Nor Eiendom fra 1956.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	10 525	
		10 525
Inventar		
Tilgang 2001	194 080	
		194 080
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**204 605**

Driftsmidler avskrives ikke.

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Balanseført verdi: 2 200

Transaksjon 09222115557540227100 Signert JH, TM, ZN, RS

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS		
Lånet er ett annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-20 430 000	
Nedbetalt tidligere	2 625 028	
Nedbetalt i år	562 723	
		-17 242 249
Eika Boligkreditt AS		
Lånet er ett annuitetslån med fast rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 1,70 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 263 072	
Nedbetalt i år	402 714	
		-7 334 214
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-24 576 463**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1957	-803 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-803 400**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-104 306
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-104 306**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	803 400
Pantelån	25 379 863
TOTALT	**26 183 263**

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

Bygninger	20 152 954
TOTALT	**20 152 954**

Transaksjon 09222115557540227100 Signert JH, TM, ZN, RS

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25
Selskapsnummer: 7733 **Selskapsnavn:** AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

Organisasjonsnummer: 963344856
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 19:00, Grorud samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Valg av møteleder
>
> ✓ **Vedtatt. Sondre K. Steigen fra OBOS**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt. Andreas Mese protokollvitne og møteleder er protokollfører.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 315 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Torbjørn Myhre

Følgende stilte til valg:
Torbjørn Myhre

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Vemund Rotneberg

Følgende stilte til valg:
Vemund Rotneberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Mese

Følgende stilte til valg:
Andreas Mese

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Svendsen
Trond Ullerflaen

Følgende stilte til valg:
Erik Svendsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7733

AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

Velkommen til årsmøte i AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 22. juni kl. 18:00 og lukker 25. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7733

Det holdes også et frivillig møte 22. juni kl. 18:00 , Grorud samfunnshus.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Bytte av oppvarmingsløsning
5. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Torbjørn Vesthagen Myhre er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trond Ullerflaen og Vigdis Holen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Bytte av oppvarmingsløsning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

JeVeBo må som det tidligere er informert om bytte oppvarmingsløsning grunnet feil på dagens varmepumper.

I vedleggene er innhentede tilbud, styrets anbefaling og beregnede kostnader beskrevet. Dette vil også bli gått gjennom i det fysiske møtet.

Styrets innstilling

Styrets anbefaler å velge nye varmepumper levert av Byggenergi som beskrevet i vedlagte dokumenter.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår avtale med Byggenergi om installasjon og serviceavtale for nye varmepumper

Vedlegg

1. jevebo-varme-egf-2606.pdf
2. jevebo-varme-egf-kostnadstabeller-2606.pdf

Sak 5

Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagets valgkomité gjennom flere år trakk seg i den ordinære generalforsamlingen i vår. Styret takker så mye for innsatsen!

Det er ikke lovkrav om valgkomité i borettslaget og JeVeBos vedtekter har ikke krav om dette, men det har vært god praksis i mange år.

Styrets innstilling

Styret sender ut forespørsel før neste valg til alle beboere om å stille i valgkomité. Hvis interesserte stiller, kan ny valgkomité etableres. Om ikke vil styret sende ut forespørsel til alle bebore om å stille til valg i styret før neste ordinære generalforsamling - på samme måte som det også har vært gjort tidligere.

Forslag til vedtak

Styret forespør beboere om å stille i styreverv og valgkomité før neste ordinære generalforsamling

---

Ekstraordinær generalforsamling juni 2026: Bytte av oppvarmingsløsning

I det fysiske møtet vil vi kort gå gjennom løsningene og vurderingene som er beskrevet her. Så vil vi gå nærmere og grundigere inn i de økonomiske vurderingene og kostnadene over tid for ulike løsninger. Her vil vi vise hvor store utslag særlig strømpris og effekt gir. Leverandøren styret anbefaler vil fortelle kort om sitt tilbud. Det blir anledning til å stille spørsmål. Avstemningen vil foregå digitalt, med mulighet til å levere på papir, i tre dager fra det fysiske møtet starter.

Hvorfor må vi gjøre noe?

JeVeBo har hatt oppvarming med bergvarmepumper siden 2014, i tillegg til en elkjele. Varmepumpene har de siste årene hatt flere feil, tidligere leverandører har gått konkurs og selv om levetiden på slike maskiner normalt er ca. 20-25 år er tilgangen på reservedeler vanskelig pga. dette. Maskinene ble i 2024 nødreparert slik at de har kunnet gå på halv effekt inntil videre, men med klar anbefaling fra utførende firma om ikke å investere mer i disse. Anlegget må derfor bygges om, slik det har vært informert om tidligere. Firmaene borettslaget har vært i dialog med har vært klare på at vi har vært svært uheldig med omstendighetene og at dette ikke er typisk for et varmepumpeanlegg. Styret har undersøkt flere alternativer og utredet fjernvarme og nye varmepumper i detalj.

Hvilke løsninger finnes?

Flere oppvarmingsløsninger passer til vår fyrsentral, røropplegg og radiatorer. For borettslaget har fjernvarme vært aktuelt fordi tilkobling for dette finnes i krysset Nordtvetveien/Gårdsveien og kan føres til borettslaget. Et annet alternativ er nye varmepumper til erstatning for de defekte, da vi allerede i 2014 investerte i å bore 20 energibrønner som leverandørene vi har vært i kontakt med har vurdert at ser ut til å fungere godt. Begge disse alternativene har til felles at man vil forsøke å bytte ut de defekte varmepumpene med færrest mulig andre endringer som ikke er nødvendig eller sterkt anbefales.

Dette betyr at andre muligheter som f.eks. pellets, luft til vann-varmepumper eller å bytte til elektrisk oppvarming i hver leilighet ikke har vært vurdert i detalj, da ombygningskostnadene vil bli vesentlig høyere enn for fjernvarme eller nye varmepumper/maskiner.

Hvilke tilbud har borettslaget fått?

Styret har fra 2024 undersøkt i markedet basert på det ovenstående. Fjernvarme i Oslo leveres kun av Hafslund Celsio, men byggearbeider kan utføres av entreprenører med kompetanse innen graving, bygg, rør og elektro. Nye varmepumper kan leveres av flere leverandører, og styret har i detalj vurdert Bjerke rør (eksisterende leverandør, har overtatt etter andre firmaer som har gått konkurs), Byggenergi og Nordisk energikontroll etter undersøkelser, samtaler og innledende vurderinger.

Både fjernvarme og nye varmepumper innebærer ombygging i fyrrommet i Nordtvetveien 8, men alt annet utstyr og undersentraler i hver blokk er fortsatt nødvendig og skal endres minst mulig.

Begge løsninger ble også undersøkt i 2014, og nå som da vurderer styret at de begge kan gi oss stabil og god oppvarming.

Fjernvarme innebærer lavere installasjonskostnad nå og mindre løpende vedlikeholds- og reparasjonskostnader, men høyere løpende strømforbruk. Varmepumper koster mer å installere og krever mer oppfølging og vedlikehold, men reduserer til gjengjeld det løpende strømforbruket siden en del av energibehovet hentes fra bakken gjennom energibrønnene. Prisen for energiforbruk fremover samt eventuelle prisforskjeller mellom fjernvarme og strøm til borettslaget er dermd avgjørende.

I tillegg har styret undersøkt en løsning der et kraftselskap, Ringerikskraft, tar investeringen for et nytt varmepumpeanlegg mot at de overtar eierskapet til energibrønnparken og borettslaget betaler løpende kostnader for oppvarmingen rett under spotpris for strøm. Dette viste seg raskt å være lite interessant da éngangsbeløpet de var villige til å betale var svært lavt (ca. 400-500 000,-).

Styret har jobbet mye med å sammenligne disse alternativene basert på anslåtte totalkostnader over 20 år, som er minste estimerte normale levetid for et varmepumpeanlegg. Utgangspunktet har vært Hafslund Celsios anslag for borettslagets energibehov, målt effektivitet fra dagens varmepumpeanlegg og leverandørens anslag for nye slike samt borettslagets målte strømforbruk og -kostnader til oppvarming over to år. Vurderingene er avgrenset til oppvarmingen og strømforbruket i fyrrommet i Nordtvetveien 8, men samtidig må det nevnes at en varmepumpeløsning hele året også gir en grunnoppvarming til varmtvann i alle blokker som andre løsninger ikke gir. Det er også viktig å bemerke at strømprisen til borettslag er forskjellig fra prisen til privatpersoner, og i regnestykkene er totalkostnadene (inkludert bl.a. spotpris, nettleie og effektledd) lagt til grunn.

Fjernvarme

Installasjon

Hafslund Celsio har gitt tilbud på å koble borettslaget til fjernvarme. Det må graves og legges rør fra krysset Nordtvetveien/Gårdsveien til fyrrommet i Nordtvetveien 8, som er den største kostnaden. I fyrrommet vil det installeres varmevekslere i stedet for dagens varmepumper og elkjele. Disse mottar varmtvann fra Hafslunds nett og distribuerer dette videre i borettslaget. Alt utstyr til og med varmevekslerne vil Hafslund Celsio stå ansvarlig for, mens borettslaget fortsatt må beholde og vedlikeholde alt annet teknisk utstyr i oppvarmingsanlegget. I kontrakten er det en forutsetning at all vannbåren oppvarming må komme fra Hafslund Celsios nett i minst 11 år fra kontraktsinngåelse. Det betyr at borettslaget ikke vil ha lov til å benytte parken med energibrønner eller den eksisterende elkjelen.

Vedlikehold og drift

I og med at Hafslund Celsio har ansvar for varmevekslerne og at det kommer oppvarmet vann til borettslaget, er de løpende vedlikeholdskostnadene lavere enn for andre løsninger. Siden det er Hafslund Celsios ansvar å levere oppvarmet vann til borettslaget er dette også en trygg løsning så lenge fjernvarmeleveransene i Oslo fungerer. Annet vedlikehold av borettslagets tekniske utstyr blir imidlertid det samme som for andre oppvarmingsløsninger. Det må derfor fortsatt inngås serviceavtale for alt annet utstyr enn varmevekslerne.

De løpende kostnadene tar utgangspunkt i strømprisen, der Hafslund Celsio har som mål å ligge noe under spotprisen, og vi har brukt dette som utgangspunkt i våre regnestykker. Hafslund Celsio har

anslått vårt energibehov for oppvarming og varmtvann til ca. 900 000 kWh per år, som styret har gått ut ifra.

Tabellene nedenfor gir en oversikt over ulike alternativer.

Varmepumper

Installasjon

Felles for alle leverandører styret har vært i dialog med er at målet er færrest mulig endringer og å erstatte dagens maskiner med nye. Det er ett unntak, beskrevet nedenfor, der det har vært gitt tilbud på ombygging av dagens varmepumper med mål om å oppnå stabil drift. Alle leverandørenes tilbud innebærer å fortsatt benytte borettslagets 20 energibrønner, som ligger på plenen bak Nordvetveien 8-16, og som vurderes å fungere godt. Styret har ønsket å unngå å ta hull i vegg for å få nye maskiner inn, og har vektlagt at leverandørene kan tilby en helhetlig løsning som inkluderer service og oppfølging, drift av undersentraler og overvåkning samt mulighet for å feilsøke radiatorer i leilighetene ved behov.

Vedlikehold og drift

I motsetning til fjernvarme vil borettslaget selv ha ansvar for en varmepumpeløsning, og må derfor inngå en serviceavtale for hele anlegget for å sikre stabil drift. Det er verdt å trekke frem at dagens elkjele, som ikke er planlagt endret, har kunnet sørge for stabil og god oppvarming til hele borettslaget ved tekniske feil på dagens varmepumper. Dette innebærer høyere strømforbruk og kostnader, men sikrer stabil oppvarming, og elkjelen inngår i totalregnestykket for å ta topper i særlig kalde perioder.

De løpende kostnadene er strømforbruk, som blir vesentlig lavere sammenlignet med fjernvarme da oppvarmet grunnvann hentes fra energibrønnene i bakken. Styret har brukt erfaringstall fra de siste årene samt Hafslund Celsios anslag som utgangspunkt for energibehovet. For å vurdere effekten varmepumpene kan tilby, og dermed hvor mye mindre strøm vi kan beregne å bruke sammenlignet med fjernvarme, har vi brukt tall fra varmepumpeleverandørene, men også egne erfaringstall fra dagens varmepumper fra 2015 da de fungerte som de skulle. Dette tilsier at vi kan forvente å bruke 2,25-3,5 ganger mindre strøm med varmepumper enn med ren elektrisk oppvarming eller fjernvarme. Nye varmepumper beregnes i tillegg å kunne gi høyere effekt da de i større grad kan legge inn oppvarming trinnvis i stedet for av/på som tidligere.

Som nevnt over beregnes varmepumper normalt å ha en levetid på 20-25 år. Styret har tatt utgangspunkt i dette, og også tatt med investeringen justert med normal prisstigning for å erstatte varmepumpene etter 20 år, i tillegg til andre løpende reparasjoner og kostnader i totalregnestykket. Se tabellene nedenfor.

Varmepumpetilbud 1: Bjerke rør (dagens leverandør)

Bjerke rør har gitt et tilbud på ombygging av dagens maskiner for å sikre stabil drift, i samarbeid med foretaket Dynamisk energi. Målet har vært å redusere installasjonskostnader. Dette er anslått til ca. 1 million kroner for nødvendig ombygging, elektriske arbeider og røromkoblinger. En vesentlig ulempe med dette alternativet er at det ikke gis garanti etter ferdig ombygging, og arbeidet er skreddersøm. Styret har derfor valgt å ikke gå videre med dette da vi ønsker nettopp en garanti.

I tillegg har Bjerke rør påbegynt et tilbud om et nytt anlegg der de anbefalte fire varmepumper i stedet for dagens to. Dette ble anslått til ca. 1,5 MNOK, som er en del høyere enn de andre leverandørene, og hvor arbeids- og installasjonskostnadene fortsatt måtte gås opp. Underveis i prosessen har imidlertid Bjerke rør besluttet å endre prioriteringer i virksomheten, og vil derfor ikke lenger tilby oppvarmingsanlegg til borettslag. Dermed utgår denne muligheten.

Varmepumpetilbud 2: Byggenergi

Byggenergi har gitt et komplett tilbud med tre varmepumper fra Nibe som kan fraktes inn gjennom oppgang, montering og demontering samt nødvendig ombygning. Det er tatt med noe ombygging av røranlegg i fyrrommet for å oppnå bedre effekt. Videre har de gitt tilbud på serviceavtale for fyrrom og undersentraler samt å kunne gjøre nødvendige arbeider med enkeltradiatorer. Flere befaringer, møter og betydelig dialog over tid ligger til grunn for tilbudet.

Det foreslåtte anlegget vil ha en varmepumpeeffekt på 140kW, prosjektet vil være en totalentreprise der Byggenergi har gjennomføringsansvar og byggearbeidene kan sluttføres i september. Med unntak av kortere omkoblingsperioder vil elkjelen kunne varme opp leilighetene dersom det skulle bli kaldt og nødvendig. De tilbudte maskinene har ikke spesielle krav til rom eller gasshåndtering.

Installasjonsprosjektet har en kostnad på 2 596 281,- inkl. mva.

Varmepumpetilbud 3: Nordisk energikontroll (NE)

Nordisk energikontroll har gitt et komplett tilbud med to varmepumper fra Thermia, montering og demontering samt nødvendig ombygging. De har også gitt tilbud på serviceavtale for fyrrom og undersentraler samt å kunne gjøre nødvendige arbeider med enkeltradiatorer. Styret har hatt befaring, møter og dialog som grunnlag for tilbudet.

Det tilbudte anlegget har en varmepumpeeffekt på 168kW, prosjektet vil være en totalentreprise der NE har gjennomføringsansvar og byggearbeidene kan sluttføres i september. Også her skal elkjelen kunne tilby varme ved behov med unntak av kortere omkoblingsperioder. De tilbudte maskinene har imidlertid oppvarmingsmedium (gass) som er brennbar og setter krav til rom og ventilasjon. I tillegg ser det ut til at bygningsmessige arbeider vil kreves for å kunne installere maskinene.

Installasjonsprosjektet har en kostnad på 2 083 296,- inkl. mva, men dette inkluderer ikke ovennevnte forhold rundt rom/ventilasjon. De anslåtte løpende driftskostnadene for serviceavtaler er også høyere og vil uten endringer dekkes delvis inn i løpet av 20-årsperioden med drift.

Anbefaling

Styret har først og fremst vurdert behov og utgifter til oppvarming og varmtvann over tid, og har derfor tatt utgangspunkt i kostnadene over 20 år, som er forventet levetid til nye varmepumper/maskiner. Fjernvarme vil ikke ha samme investeringskostnad etter 20 år, så det viktigste spørsmålet er å se hvilke drifts- og reparasjonskostnader et varmepumpeanlegg vil medføre i perioden.

Strømprisen er imidlertid avgjørende for hva vi bør velge – og her kan vi ikke annet enn å anslå. Det virker lite sannsynlig at strømprisen kommer til å synke over tid, og derfor har styret brukt de faktiske oppvarmingskostnadene i 2023 og 2024 som utgangspunkt for prisvurderingen. Vi har også

valgt å bruke effekten fra dagens varmepumper som grunnlag for anslått strømforbruk, selv om nye maskiner anslås å kunne yte bedre. Løpende driftskostnader er også tatt med.

I og med at borettslaget har fungerende energibrønner er den største delen av investingskostnaden for et varmepumpeanlegg allerede tatt. Det er også miljømessig gunstig å fortsatt bruke disse. Vi viser til tabellene nedenfor med regnestykkene, men over tid kommer nye varmepumper/maskiner klart mest gunstig ut, nettopp fordi vi bruker og dermed må kjøpe mindre strøm sammenlignet med fjernvarme. Dette kompenserer den høyere investeringen vi må gjøre nå.

Av varmepumpetilbudene har styret valgt å anbefale tilbudet fra Byggenergi. Det har noe høyere installasjonskostnad, men vi vurderer det slik at det er mye mindre risiko for skjulte kostnader og at et anlegg som ikke har brennbar gass absolutt er å foretrekke. I tillegg har Byggenergi gitt gode svar og oppfølging gjennom hele prosessen, og det viktigste målet med prosjektet er å forsøke å sikre oss stabil, trygg og rimelig oppvarming over lengre tid. De vil stille i det fysiske møtet for å besvare spørsmål.

Kostnadsoversikter

Alle tall inkluderer mva. og 4% årlig prisstigning er lagt til grunn.

Mer informasjon om grunnlag og hvilke forskjeller f.eks. ulike strømpriser gir vil bli gått gjennom i møtet.

Oversikt over installasjons- og driftskostnader

Tabellen viser tilbudene fra de ulike leverandørene. Her vises kostnader for installasjon og tilbudte serviceavtaler med priser regnet over 20 år. I tillegg er det tatt med kostnader til nødvendige investeringer etter anleggets beregnede levetid på 20 år.

Post	Hafslund Celsio FV (2025)		Byggenergi (03/06-26)		NoEn (03/06-26)	
Maskiner (anlegg/utstyr)	612 500		905 125		819 955	
Bygningsarbeid			271 875		232 761	
Rørarbeid	200 000	Anslag			767 202	
Elektroarbeid			305 469		155 566	
Arbeid og materiell (oppgitt)			1 154 688			
Arbeid og materiell (estimert/anslag)	150 000	Anslag				
Prosjektering og generelt					107 813	
Installasjonskostnad	**962 500**		**2 637 156**		**2 083 297**	
Serviceavtale (over 20 år)	379 671	Anslått 30% av BEs avtale	1 265 568		2 234 100	
Investeringskostnad 20-årsperiode	**1 342 171**		**3 902 725**		**4 317 397**	
Dagens anlegg:				3 maskiner, tot. 140 kW		2 maskiner, tot. 168 kW
2x 100 kW, tot. 200 kW (nå 100 kW)						

Oversikt over totalkostnader

Se forklaring på neste side.

		Byggenergi		NoEn			Hafslund Celsio fjernvarme		
År	**Forbruk (VP)**	**Snittpris 2022-2024**		**Snittpris 2022-2024**		**Forbruk (VP)**	**Nedjustert snittpris**		
2026	400 000	1.66	663 053	1.66	663 053	900 000	1.40	1 260 000	
2027	400 000	1.72	689 575	1.72	689 575	900 000	1.46	1 310 400	
2028	400 000	1.79	717 158	1.79	717 158	900 000	1.51	1 362 816	
2029	400 000	1.86	745 844	1.86	745 844	900 000	1.57	1 417 329	
2030	400 000	1.94	775 678	1.94	775 678	900 000	1.64	1 474 022	
2031	400 000	2.02	806 705	2.02	806 705	900 000	1.70	1 532 983	
2032	400 000	2.10	838 973	2.10	838 973	900 000	1.77	1 594 302	
2033	400 000	2.18	872 532	2.18	872 532	900 000	1.84	1 658 074	
2034	400 000	2.27	907 434	2.27	907 434	900 000	1.92	1 724 397	
2035	400 000	2.36	943 731	2.36	943 731	900 000	1.99	1 793 373	
2036	400 000	2.45	981 480	2.45	981 480	900 000	2.07	1 865 108	
2037	400 000	2.55	1 020 739	2.55	1 020 739	900 000	2.16	1 939 712	
2038	400 000	2.65	1 061 569	2.65	1 061 569	900 000	2.24	2 017 301	
2039	400 000	2.76	1 104 032	2.76	1 104 032	900 000	2.33	2 097 993	
2040	400 000	2.87	1 148 193	2.87	1 148 193	900 000	2.42	2 181 912	
2041	400 000	2.99	1 194 121	2.99	1 194 121	900 000	2.52	2 269 189	
2042	400 000	3.10	1 241 886	3.10	1 241 886	900 000	2.62	2 359 956	
2043	400 000	3.23	1 291 561	3.23	1 291 561	900 000	2.73	2 454 355	
2044	400 000	3.36	1 343 223	3.36	1 343 223	900 000	2.84	2 552 529	
2045	400 000	3.49	1 396 952	3.49	1 396 952	900 000	2.95	2 654 630	
Energikostnad			**19 744 440**		**19 744 440**			**37 520 379**	
Servicekost periode (4% KPI)			1 265 568		2 234 100			379 671	Anslått 30% av VP-anlegg
Rep.-kost periode (4% KPI)			3 722 260		3 722 260			1 116 678	Anslått 30% av VP-anlegg
Buffer merforbuk v/ rep. + div.(*)			3 000 000		3 000 000			0	
Driftskost periode			**27 732 268**		**28 700 800**			**39 016 727**	
Utstyr og installasjon (tilbudene)			2 637 156		2 083 297			962 500	
Investeringskost nytt anlegg etter 20 år			5 778 334		4 564 760			0	
Totalkostnad			**36 147 759**		**35 348 857**			**39 979 227**	
Ev. lån til investering over 20 år (6,5% rente)			2 152 344		1 700 878			0	Lån skal ikke tas opp nå
Totalkostnad med lån for VP-anlegg			**38 300 103**		**37 049 735**			**39 979 227**	

Buffer merforbruk: 10% av snittforbruk med dagens snittpris. 4% årlig prisstigning lagt til grunn. Alle priser med mva.

Strømpriser og forbruk

- Strømforbruket er basert på Hafslunds Celsios anslag (900 000 kWh) for fjernvarme og effekten fra dagens varmepumper (totalt 400 000 kWh).
- Strømprisen for varmepumper er basert på borettslagets faktiske kostnader for oppvarming i fyrrommet i årene 2022-23 da dagens varmepumper fungerte og var i drift i større deler av fyringssesongene.
- Strømprisen for fjernvarme er satt noe lavere enn den løpende strømprisen i tråd med dagens prismodell for fjernvarme i Oslo.

Forskjellen i strømpris er helt avgjørende for totalkostnadene over 20 år! Hvis denne dobles fra 1,66 per kWh for varmepumper og 1,40 per kWh for fjernvarme blir totalkostnadene:

- Byggenergis tilbud: 55 948 607,- i stedet for 36 147 759,-
- Nordisk energikontrolls tilbud: 55 149 706,- i stedet for 35 348 857,-
- Hafslund Celsios tilbud: 77 499 606,- i stedet for 39 979 227,-

Effekten nye varmepumpemaskiner kan gi vil også ha vesentlig påvirkning. I møtet vil vi vise noen ulike scenarier.

Service og reparasjon

- Servicekostnader fra Byggenergis og Nordisk energikontrolls tilbud er lagt til grunn. For Hafslund Celsio er kostnaden estimert.
- Reparasjonskostnader er satt høyere enn forventet og er basert på de siste årene med dagens anlegg, som har krevd mer reparasjon enn vanlig.
- Buffer merforbruk: Ekstra avsetning til økt strømforbruk med elkjelen hvis varmepumpene er ute av drift.
- Investeringskost nytt anlegg etter 20 år: Varmepumpemaskinene må beregnes å erstattes etter 20 år. Installasjonskostnaden basert på hvert tilbud er derfor regnet med og justert med årlig prisstigning.
- Lån: Borettslaget vil ikke ta opp lån til energiprosjektet, men vi velger å vise hvordan dette påvirker kostnadene totalt hvis hele installasjonskostnaden tas som lån over 20 år til 6,5% rente.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.06.26
Selskapsnummer: 7733 **Selskapsnavn:** AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Torbjørn Vesthagen Myhre er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trond Ullerflaen og Vigdis Holen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Bytte av oppvarmingsløsning

Borettslaget inngår avtale med Byggenergi om installasjon og serviceavtale for nye varmepumper

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valgkomité

Styret forespør beboere om å stille i styreverv og valgkomité før neste ordinære generalforsamling

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for AL JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

Organisasjonsnummer: 963344856
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 22. juni kl. 18:00 til 25. juni kl. 18:00 og møtet ble avholdt 22. juni 2026, Grorud samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Torbjørn Vesthagen Myhre er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Ullerflaen og Vigdis Holen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Bytte av oppvarmingsløsning

JeVeBo må som det tidligere er informert om bytte oppvarmingsløsning grunnet feil på dagens varmepumper.

I vedleggene er innhentede tilbud, styrets anbefaling og beregnede kostnader beskrevet. Dette vil også bli gått gjennom i det fysiske møtet.

Styrets innstilling
Styrets anbefaler å velge nye varmepumper levert av Byggenergi som beskrevet i vedlagte dokumenter.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget inngår avtale med Byggenergi om installasjon og serviceavtale for nye varmepumper
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valgkomité

Borettslagets valgkomité gjennom flere år trakk seg i den ordinære generalforsamlingen i vår. Styret takker så mye for innsatsen!

Det er ikke lovkrav om valgkomité i borettslaget og JeVeBos vedtekter har ikke krav om dette, men det har vært god praksis i mange år.

Styrets innstilling
Styret sender ut forespørsel før neste valg til alle beboere om å stille i valgkomité. Hvis interesserte stiller, kan ny valgkomité etableres. Om ikke vil styret sende ut forespørsel til alle bebore om å stille til valg i styret før neste ordinære generalforsamling - på samme måte som det også har vært gjort tidligere.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret forespør beboere om å stille i styreverv og valgkomité før neste ordinære generalforsamling
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Husordensregler JeVeBo

Sist oppdatert: 19. mars 2026

Hver enkelt beboer (også kalt borettshaver eller andelseier) er ansvarlig for å sette seg inn i og følge husordensreglene. Eier av leilighet har ansvar for at leietagere blir kjent med husordensreglene. Brudd på reglene kan medføre sanksjoner og eventuelt krav om utflytting og salg av leilighet.

Du skal ikke bruke leiligheten slik at det forstyrrer andre. Ta hensyn til dine naboer og husk at vi bor tett. Kontakt med andre i borettslaget må skje med respekt. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men også regler for å bidra til å sikre beboerne orden, ro og et godt bomiljø.

Borettslagsloven og borettslagets vedtekter bestemmer hvilke regler som gjelder for borettslaget og skal følges av alle. Disse husordensreglene kommer i tillegg. Se vedtekter på Vibbo og borettslagsloven her: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39.

1. Ro

Vis hensyn og ha respekt for dine naboer og ikke bruk leiligheten, oppganger eller fellesarealer på en slik måte at det er til ulempe for andre. Husk at det er lytt mellom leilighetene. Alle må forvente og tolerere normal bruk av leiligheter og fellesarealer.

Det skal være ro:

- Hverdager mellom 23.00 og 06.00
- Lørdager mellom 23.00 og 08.00
- Søndager og helligdager hele døgnet

Normalt husarbeid o.l. er også tillatt på søndager, helligdager og høytidsdager.

Bygningsarbeider, oppussing og andre høylytte aktiviteter, som f.eks. bruk av musikkinstrumenter, er kun tillatt mellom kl. 07.00 og 20.00 på hverdager og 10.00 og 18.00 på lørdager. Utenom disse tidspunktene er dette forbudt.

Hvis du skal gjennomføre særlig støyende aktiviteter, som oppussing, selskap eller fest, må du gi beskjed til berørte naboer på forhånd, for eksempel med oppslag i oppgangene.

Hvis det oppstår uenighet er det ditt ansvar å kontakte den det gjelder på en høflig måte og finne en rimelig løsning. Du kan kontakte styret hvis det ikke har latt seg løse på en grei måte, selv etter flere forsøk.

2. Bruk av fellesarealer

Innendørs
Du må holde utgangsdører til oppgangene lukket for å redusere faren for tyveri. Hvis døra må være åpen en kort periode for av- og pålessing, skal du ikke røre dørpumpe og hengsler, og sørge for å holde tilsyn. Låser må behandles forsiktig.

Dørene til loft og kjeller skal være lukket og låst. Sjekk når du går inn og ut og dra/dytt døra i lås etter deg. Dørene skal ikke stå åpne uten tilsyn.

Du skal alltid slukke lys når du forlater fellesrom. Ikke rør brytere som har sensorer eller automatiske innstillinger. Det er forbudt å trekke kabler o.l. ut av vinduer og dører.

Det er forbudt å montere stikkontakter o.l. i fellesarealer, inkludert boder. Elektriske apparater som frysere skal ikke være tilkoblet strøm i fellesarealer eller boder.

I oppgangene skal ingen private gjenstander oppbevares, se punkt 3. Ta hensyn til dine naboer og vær så rolig som mulig i oppgang og fellesrom.

Styrerommet er reservert til møter i borettslaget. Hobbyrom kan leies ut til beboere ved henvendelse til styret.

Utendørs
Ta vare på plener og beplantning. Vedlikehold av grøntanlegg og beplantning utføres av borettshaverne på dugnad to ganger i året, vår og høst. Styret vurderer hva slags arbeid som bør gjøres og fordeler dette.

Borettslaget har et hagelag med parsellhager til leie nedenfor garasjelag 1. Se Vibbo for flere opplysninger.

3. Oppbevaring av private gjenstander

Du kan oppbevare sykler, ski og annet sportsutstyr i fellesrommet i kjelleren eller på delt sykkelparkering ute. Barnevogner og rullatorer kan også plasseres under kjellertrappen så lenge de ikke er i veien for generell adkomst. Andre steder skal du ikke sette slikt utstyr. Alt annet må settes i private boder.

Ved postkassene og i inngangspartiene er all oppbevaring strengt forbudt. Eneste unntak er sammenslåtte rullatorer som kan settes under postkassene. Oppgangene er rømningsveier ved brann, og må være fri for gjenstander.

Ambulanse, brannvesen og annen utrykningstransport skal alltid kunne komme frem uten hindringer.

Borettslaget har ikke ansvar for gjenstander som står i fellesarealene.

Hvis du har behov for å oppbevare private gjenstander midlertidig, ta kontakt med styret.

4. Balkonger

Ikke kast ting ut fra balkong eller vinduer. Dette gjelder også sigarettsneiper, snus o.l. Ikke mat fugler eller andre dyr, da dette tiltrekker rotter og mus. Det er ikke tillatt å sette opp bur eller fuglebrett på balkongene.

Plantekasser og andre gjenstander skal kun henges på innsiden av balkonger. Det er ikke tillatt å montere noe som stikker ut fra balkongene.

Klær, sengetøy, tepper o.l. skal ikke ristes ut fra balkongene, men det er tillatt å lufte tøy inne på balkongene. Unngå å forstyrre naboer. Husk at tøy også kan tørkes i de utvendige tørkebåsene.

Det er tillatt å sette opp flagg, montere markise og bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongen.

5. Parkering og kjøring

Kjøring på borettslagets veier foran og ned til blokkene (stikkveier) er ikke tillatt. Hvis du skal frakte store ting til av- og pålessing, kan du imidlertid kjøre sakte og svært forsiktig til din inngang - tenk på at det er mange barn i borettslaget. Du kan gjøre et kort stopp på maksimalt ti minutter ved inngangen, så lenge du holder tilsyn og er i aktivitet.

Utrykningskjøretøy som ambulanse og brannvesen samt renovasjon og brøyting må alltid kunne komme til.

Et parkeringsselskap gir bøter hvis du bryter reglene over eller andre forhold tilsier det. Borettslaget har ikke ansvar ved bøter, du må selv ta kontakt med parkeringsselskapet.

Vask og reparasjon av kjøretøyer på borettslagets stikkveier er forbudt.

Beboere har ansvar for å gi beskjed til besøkende om reglene ovenfor.

Nummererte parkeringsplasser kan leies av beboerne og tildeles av styret i henhold til ventelister. Alle biler som står på borettslagets parkeringsplasser må ha synlig parkeringsbevis i frontruta.

Borettslaget har i tillegg fem ladeplasser ved garasjelag 2 til bruk for alle beboere. Plassene kan brukes tidsbegrenset og mot betaling. Nærmere informasjon finnes på Vibbo.

Garasjer kan kjøpes av hver enkelt. Det er to selvstendige garasjelag med egne vedtekter. Garasjelagene har egne ansvarlige som kan kontaktes for mer informasjon.

Beboere kan ikke inngå avtale om både parkeringsplass og garasje samtidig.

Det er heller ikke tillatt å selge eller leie ut til noen utenfor borettslaget

6. Søppel og avfall

Du må sortere vanlig søppel (restavfall, husholdningsavfall) etter kravene fra Renovasjonsetaten. Dette søppelet kan du kaste i søppelstasjonene. Pakk alt søppel godt inn i poser og knyt igjen med dobbel knute før du kaster. Pass på at alt havner i dunkene, ikke utenfor, og bruk neste luke hvis det er fullt.

Papir og papp skal ikke pakkes inn eller ligge i plastposer ved kasting. Du må dele opp, tråkke på, slå sammen osv. all papp. All papp må være flat før du kaster den.

Det er forbudt å kaste andre typer avfall i borettslagets søppelstasjoner. Du må selv kjøre bort og levere alt annet avfall, for eksempel elektrisk utstyr, maling, olje, gass, batterier, dekk osv. til gjenbruksstasjoner. Se Vibbo for mer informasjon.

Det er ikke tillatt å sette avfall og personlige eiendeler i oppganger, kjellere eller på borettslagets eiendom.

7. Vedlikehold, lufting og oppvarming

Du har selv ansvar for vedlikehold og reparasjoner i egen leilighet. For eksempel må du selv vedlikeholde stikkontakter, blandebatteri, elektrisk anlegg fra sikringsskap og inn til leiligheten og fra inntakspunkt på rør - og mer. Se borettslagsloven for mer informasjon.

Ventilene øverst på alle vinduer skal alltid være åpne. Dette er svært viktig for inneklima og for å unngå fukt, mugg og råte. Luftelukene på veggene skal alltid være åpne så langt det er mulig.

Du lufter leiligheten best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen. Det er ikke tillatt å foreta lufting gjennom dør inn til leiligheten. Vinduene i oppgangene, kjeller og på loft skal være lukket og kun settes opp når det er nødvendig å lufte.

Du må lufte alle radiatorene hvert år før fyringen starter, se informasjon på Vibbo. Hver beboer har selv ansvar for grunnleggende vedlikehold av radiator, inkludert

ventiler og termostat. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i radiatorene og rørene ikke fryser.

Du må rense sluk på badet jevnlig og sørge for godt avløp. Sluket på balkongen skal holdes rent og renses minst hvert år.

8. Utleie og dyrehold

Utleie av leilighet er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. Brudd på dette kan føre til varsler og utkastelse. Se mer informasjon i borettslagsloven.

Dyrehold er tillatt i henhold til gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og andre relevante bestemmelser som gjelder for dyreholdet. Ta hensyn til naboene.

9. Ved skade

Hvis du ser en skade i fellesareal eller på bygninger, gi beskjed til styret.

Oppstår det skade i din egen leilighet, er det ditt ansvar som beboer å følge opp og utbedre/reparere skaden. Kontakt først eget forsikringsselskap og eventuelle håndverkere. Se Vibbo for flere opplysninger. Gi beskjed til styret.

0. Naboskap og respekt

Du som beboer skal bidra til et godt bomiljø, og jobbe for å løse saker og finne løsninger. Styrets rolle er å forvalte borettslagets interesser, og ikke fungere som megler eller forliksråd i enkeltsaker.

All kontakt og alle henvendelser til naboer, andre beboere, styret og andre ansvarlige i borettslaget skal være saklige og respektfulle. Dette gjelder også når du beskriver noe eller noen. Husk personvernet både muntlig og skriftlig. Ikke kom med krenkende kommentarer eller uttalelser. Hvis du bryter mot dette vil borettslagets representanter ikke behandle eller svare i saken. Tar du ikke opp saker ryddig og med respekt, kan du få varsler og måtte selge leiligheten.

Det er viktig at alle bidrar til å føre diskusjoner ryddig.

Ta vare på naboene dine!

1. Klager

Alle klager skal leveres skriftlig til styret enten til post@jevebo.no eller i postkassa i Nordlisletta 26.

2. Informasjon og opplysninger

Mye praktisk informasjon og svar på spørsmål er lagt ut av styret på Vibbo under "temaer", for eksempel om håndverkere, vedlikehold av radiatorer og annet utstyr, avfall, felleskostnader, oppbevaring og annen praktisk informasjon.

Annen informasjon om borettslaget og nyheter er også tilgjengelig på Vibbo. Alle beboere bør følge med på Vibbo jevnlig og sette seg inn i informasjonen der.

Ved behov kan styret kontaktes som beskrevet på oppslag i oppgangene og på Vibbo.

VEDTEKTER FOR A/L JERNBANENS VERKSTEDARBEIDERES BORETTSLAG GRORUD

vedtatt på generalforsamling 24. April 1963. Endringer vedtatt på generalforsamling 17. April 1969, 27. Mars 1974, 9. April 1987, April 2005 og 19. april 2012. 09.april 2019. 18. april 2021

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

A/L Jernbanens Verkstedarbeideres Borettslag Grorud med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg en boligbygg (herunder garasjer og parkeringsplasser) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2. Andels-Ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 15 og 16, jfr. Dog vedtektenes §§ 3, 5 og 6.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andel til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med §3. I disse vedtekter, jfr. §4-5 i «Lov om burettslag».

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da andelseier døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier skal det gi andelseier og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30. dager etter det mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30. dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenningen kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett.

Andelseierne har ikke forkjøpsrett.

§ 7 Framleie

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt neste ledd nr. 3 i listen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren ikke kan godkjennes i henhold til §5.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiene grunner, eller
3. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadgående linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsleoven §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kan blir andelseier.

§ 8. Styret.

Laget skal ha et styre som skal bestå av 4-5 medlemmer hvor 1 er leder. Det skal velges minimum ett og maksimalt fem vararepresentanter for hver periode.

Funksjonstiden for styreleder er ett år, styremedlemmer to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og vararepresentant kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og vararepresentanter. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 9. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§ 10. Firmategning.

Lederen (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, jfr. vedtektenes §8.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av leder i styret. Dog kan styret beslutte at det skal velges møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14 Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 15. Endringer i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER FOR JEVEBO GARASJELAG 1 SA

1. Sammenslutningsform og foretaksnavn
Sammenslutningen er et samvirkeforetak og dets foretaksnavn er Jevebo Garasjelag 1 SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted
Forretningskontoret er i Oslo kommune.

3. Virksomhet
Selskapet skal drive utleie av garasjer samt vedlikehold av disse for andelseiere i Jevebo Borettslag AL.

Foretaket har til formål å fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom deres deltakelse i virksomheten som kjøpere av tjenester fra foretaket. Virksomhetens avkastning, bortsett fra en normal forrentning av innskutt kapital, blir enten stående i virksomheten eller fordelt blant medlemmene på grunnlag av deres andel i omsetningen med foretaket.

4. Andelsinnskudd
Hvert medlem skal betale kr 25 i andelsinnskudd.
Andelsinnskudd skal ikke forrentes.
Medlemmet har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd ved utmelding.

Det skal ikke betales medlemskontingent.

Andelseier som skal selge sin leilighet og som samtidig er medlem i garasjelaget omsetter leilighet og garasje under ett.

5. Leiekontrakt og fremleie
Det skal opprettes en skriftlig leiekontrakt med hvert enkelt medlem. Et medlem som har betalt innskuddet og for øvrig tilfredsstiller vedtektenes krav, har rett til å leie en garasje.
Et medlem har rett til å leie garasjen så lenge vedkommende overholder bestemmelsene i leiekontrakten og alle bestemmelser for øvrig om orden, vedlikehold og årsmøtets vedtak. Hvis medlemmet overtrer noen av disse bestemmelsene eller vedtak, har styret rett til, med en måneds varsel, å si opp leieforholdet.

Enhver fremleie og fremleiebetingelser må på forhånd være godkjent av styret for å være gyldig. Ved fremleie har andelseiere i Jevebo Borettslag AL fortrinnsrett.

6. Anvendelse av årsoverskudd
Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

- Godskriving av foretakets egenkapital Etterbetaling (jf. samvirkeloven § 27)
- Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeloven § 28)
- Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 29)
- Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 30)

7. Styre og daglig leder
Foretaket skal ha et styre med 5 medlemmer.
Styret skal bestå av medlemmer fra styret i Jevebo Borettslag AL.
Foretaket tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.
Foretaket skal ikke ha daglig leder.

8. Ordinært årsmøte
Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres: godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av årsoverskudd andre saker som etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med minst 8, høyst 20 dager.

Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist, men minst tre dager.

Årsmøte ledes av styreleder, hvis ikke årsmøte vedtar å velge møteledelse.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Endringer av foretakets vedtekter kan bare besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

9. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket
Foretakets medlemmer har rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd og innestående på medlemskapitalkonti dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti. Gjenværende midler utover dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet. Fordelingen av midlene skal skje på grunnlag av deres omsetning med foretaket de siste 3 årene.

Dette temaet er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 6. januar 2025

Tema

Garasjelag 1

Garasjelag 1 er et sameieforetak, og er en egen juridisk enhet.

Det ligger på festet tomt, så garasjelaget betaler en festeavgift 1 gang pr år.

Garasjelag 1 har 42 garasjer, og er det største garasjelaget til venstre nederst i bakken.

Styret leier garasje nr 5 av garasjelaget. Det er også en redskapsbod som garasjelaget eier, den ligger nedenfor garasje 42.

DET ER IKKE LOV TIL Å LADE EL BILER I GARASJENE DA DET ELEKTRISKE ANLEGGET IKKE ER TILRETTELAGT FOR DETTE. DET BLE NEDSTEMT Å OPPGRADERE ANLEGGET AV GARASJEEIERNE PÅ GENERALFORSAMLINGEN.

Hvis du har spørsmål vedrørende vedlikehold eller praktiske forhold, kan du kontakte Styret.

Husk å låse bommen ned til garasjelaget etter at du har passert bommen. Dette fordi det har vært hærverk og innbrudd der nede, samt at det til stadighet har parkert uvedkommende biler som forsøpler og skaper uro.

Vedtekter for garasjelag 1 er vedlagt nederst på denne siden.

Det er også et eget Hagelag med parsellhager, på høyre side når du kjører ned til garasjelaget. Hagelaget er for beboerne som bor i Jevebo, og drives selvstendig.

DOC jevebo-grl1-vedtekter.docx Last ned på Vibbo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 29.04.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200910224-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Åge Langerud	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDTVETVEIEN 18 - 24	Eiendom:	92/59
Tiltakshaver:	AS Jernbanens verkstedsarbeideres borettslag Grorud	Adresse:	Nordlisletta 26, 0952 OSLO
Søker:	AF-gruppen Norge AS	Adresse:	Pb 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - NORDTVETVEIEN 18 - 24

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.04.2011 av:

Åge Langerud - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:
AS Jernbanens verkstedsarbeideres borettslag Grorud, Nordlisletta 26, 0952 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 21. juni 1963.

GA/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 92, bnr. 50+51, bl. D, Nordtvedt.

Journalnr.
54/1499.

Arbeidets art
Våningshus.

Avsluttende synsforretning
18.4.1963.

Bygningens art

Byggherre
A/L Jernbanens Verkstedarbeidernes Borettslag v/A/L NBBL, Trondhjemsvn.

Byggemelder
Byggherre.

Ansvarshavende
Ing. Björn Herrman, Fagbygg A/S, Kr. Augustgt. 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

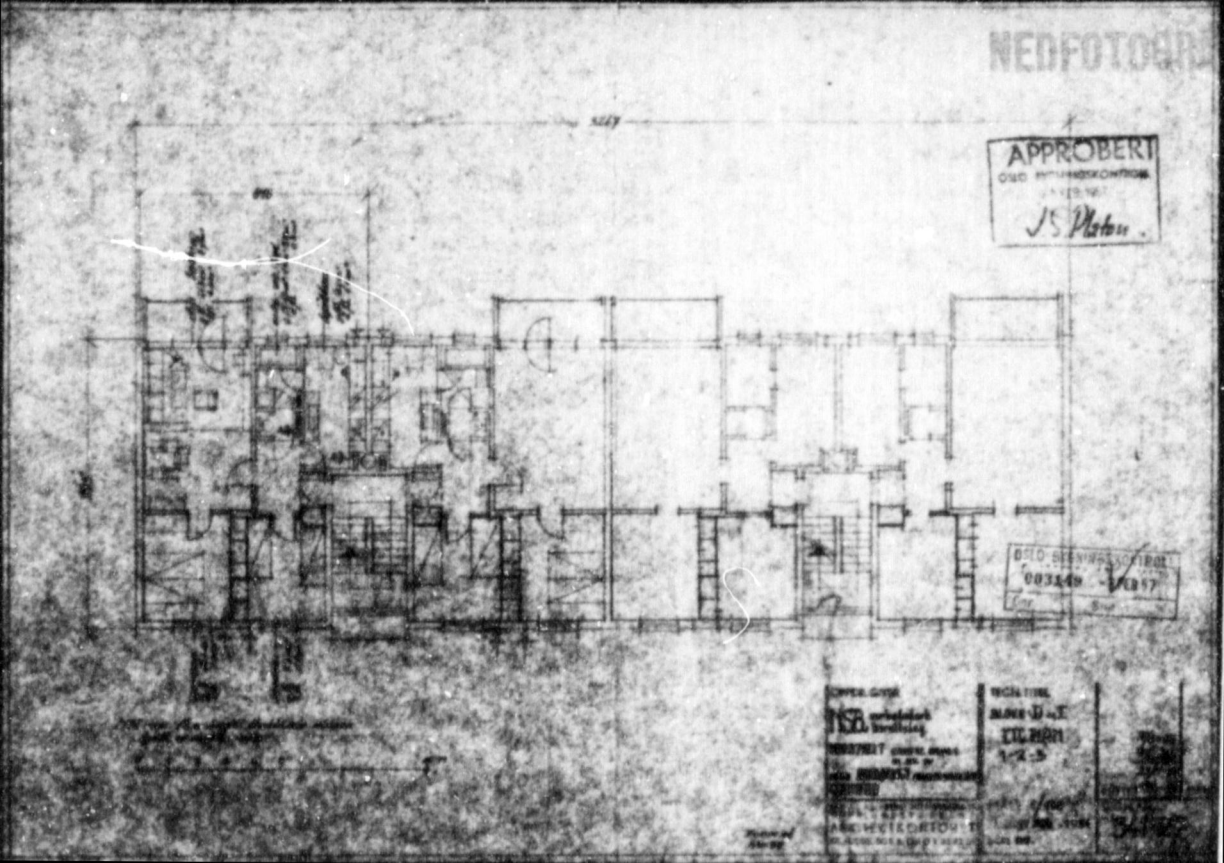
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

G. [illegible]
ket.

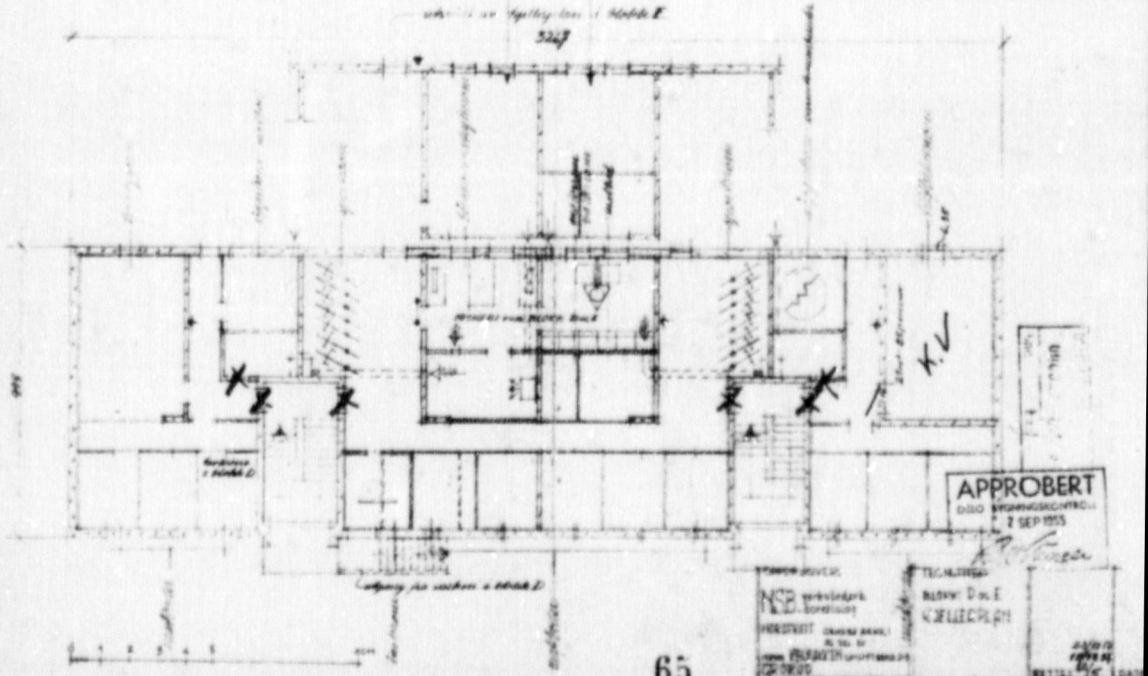
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

3600. 8. A. 673/62. –

NEDFOTOGR

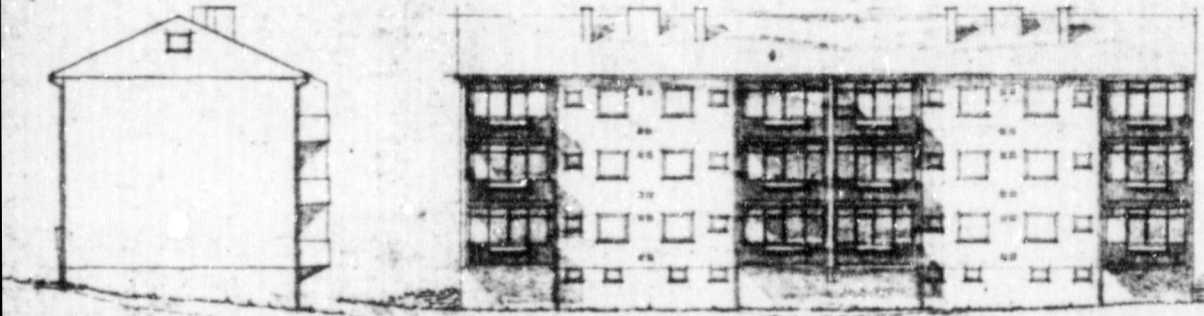


Bl. D

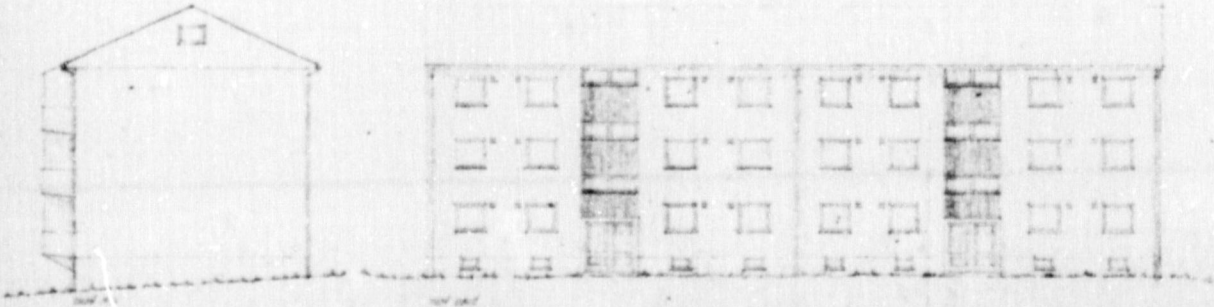


01499

NEDFOTOGRAFERT



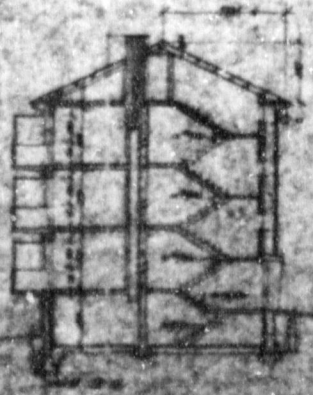
APPROBERT

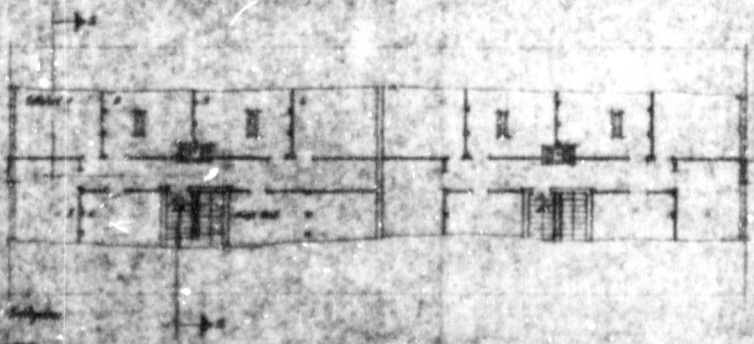


ROBERT

NSB

341-30





APPROBERT

156

Nabolagsprofil

Nordlisletta 24 - Nabolaget Nortvedt - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Sagstuveien Linje 66, 79	7 min 0.5 km
Kalbakken Linje 4, 5	12 min 0.9 km
Grorud stasjon Linje L1	12 min 1 km
Grorud stasjon Buss, tog	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 9.6 km

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

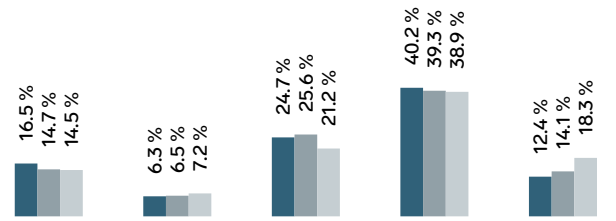
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nortvedt	1 678	813
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordtvet Gård barnehage (0-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Nordtvet barnehage (3-5 år) 53 barn	5 min 0.5 km
Rasmusbakken barnehage (1-2 år) 21 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Meny Kalbakken PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Kalbakken Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km

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
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

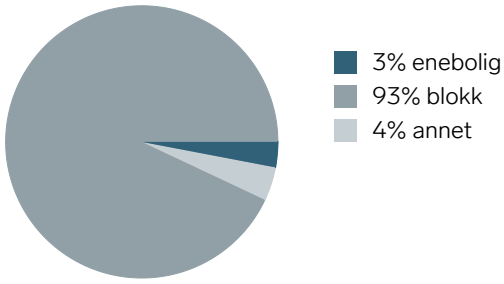
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Nordtvet skole, aktivitetssal Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Kalbakken kunstgressbane Fotball	7 min 0.6 km
InterPadel Oslo	6 min
Fresh Fitness Kalbakken	10 min

Boligmasse



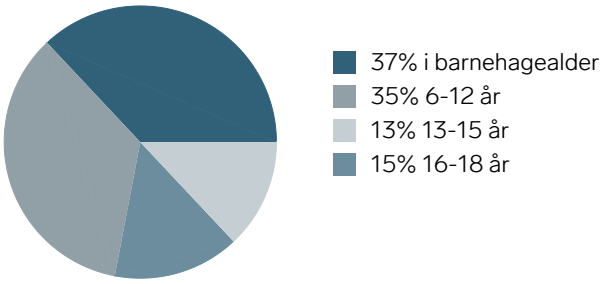
«Nærheten til marka og et supert kollektivtilbud. Godt utvalg dagligvarebutikker.»

Sitat fra en lokalkjent

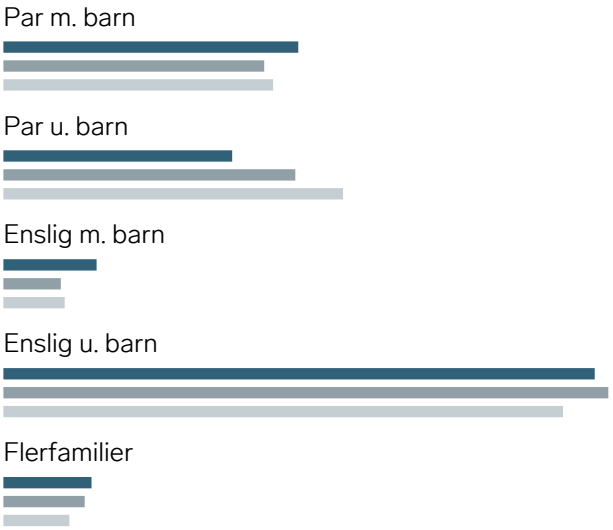
Varer/Tjenester

Grorud Senter	18 min
Apotek 1 Kalbakken	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

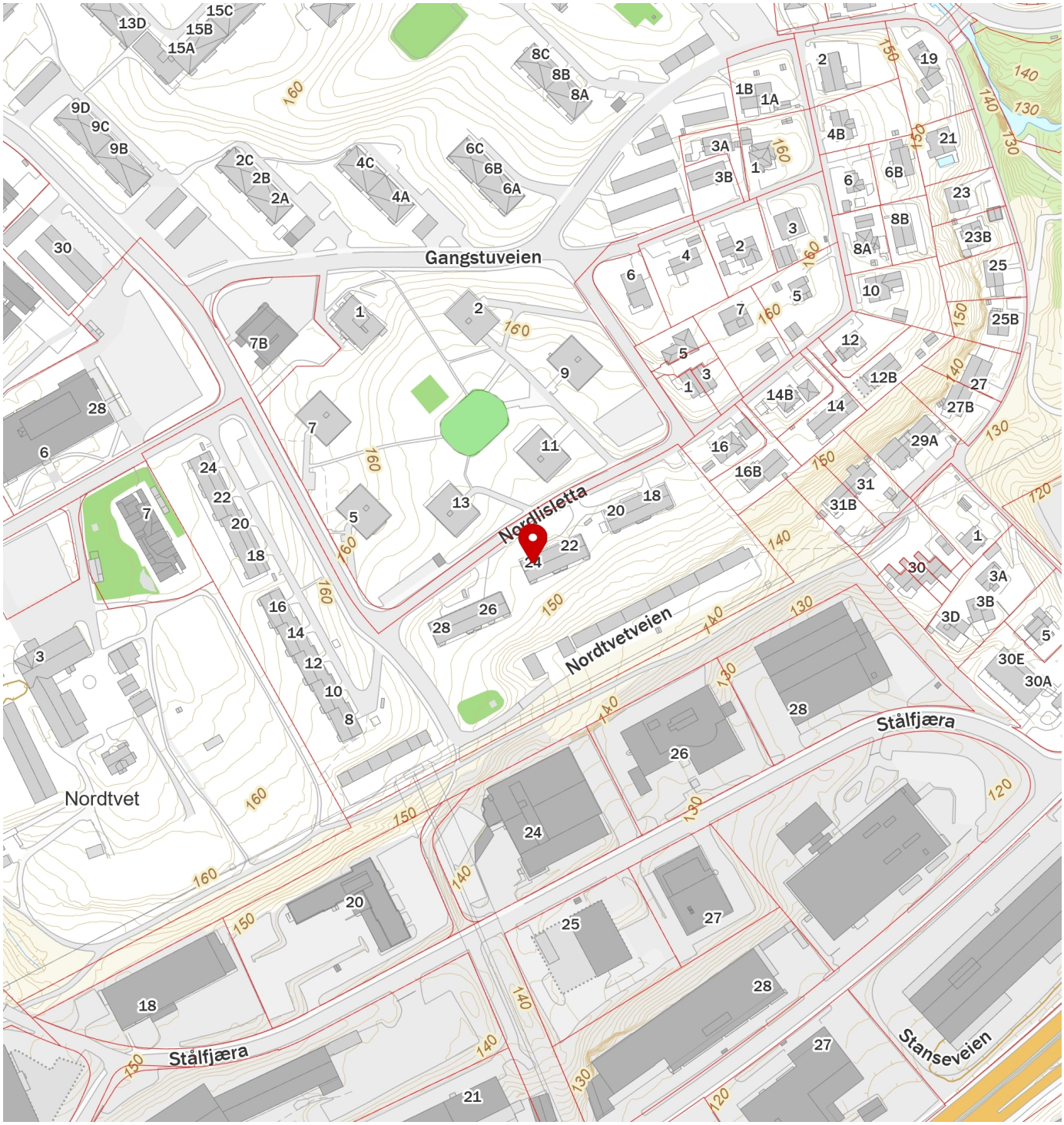


Sivilstand

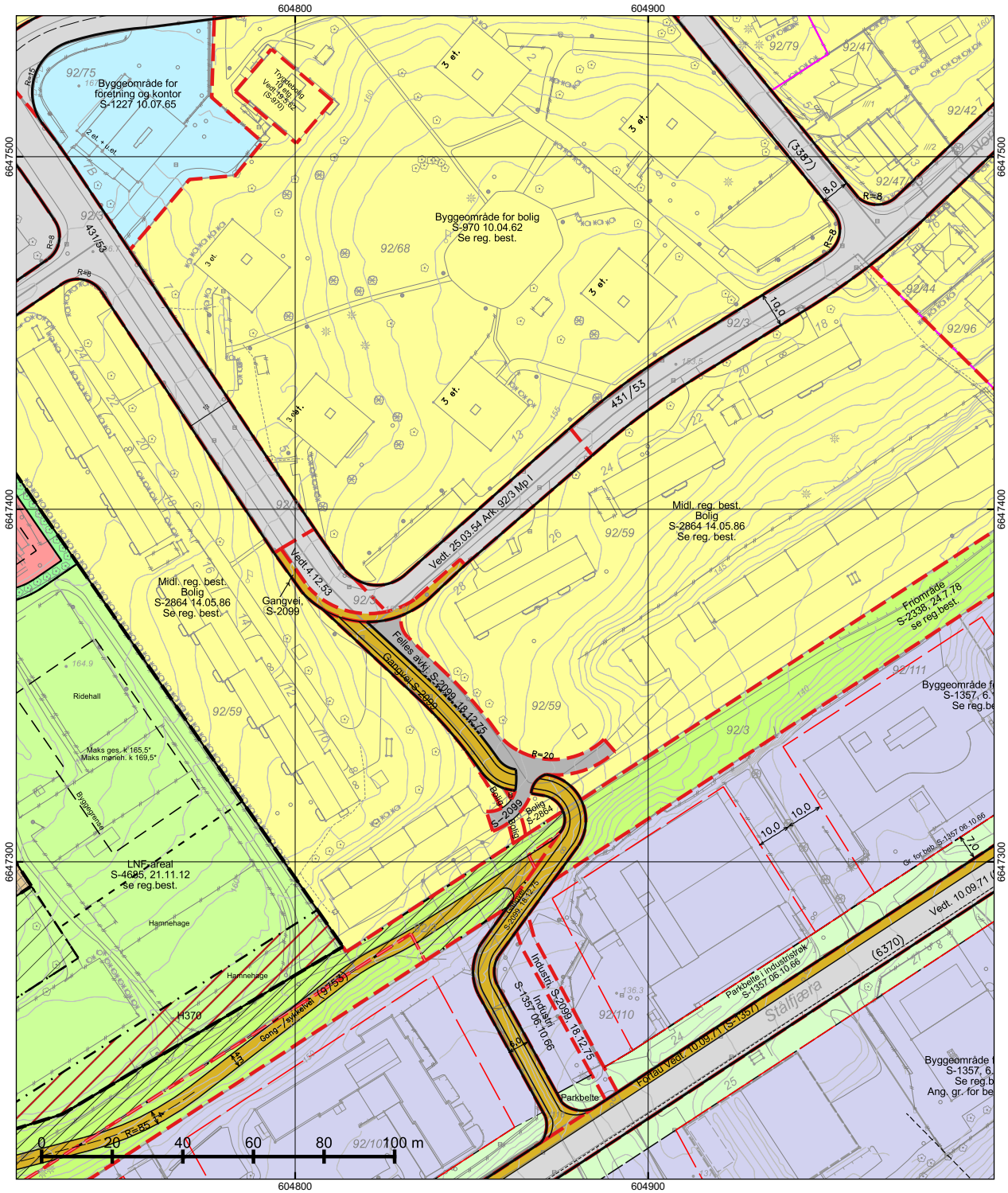
		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

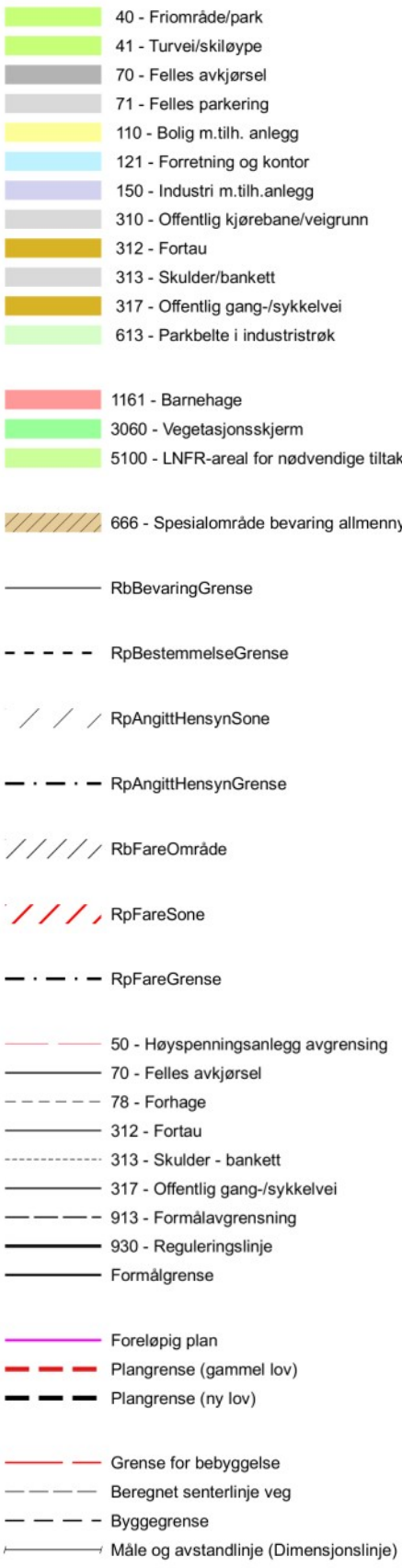
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

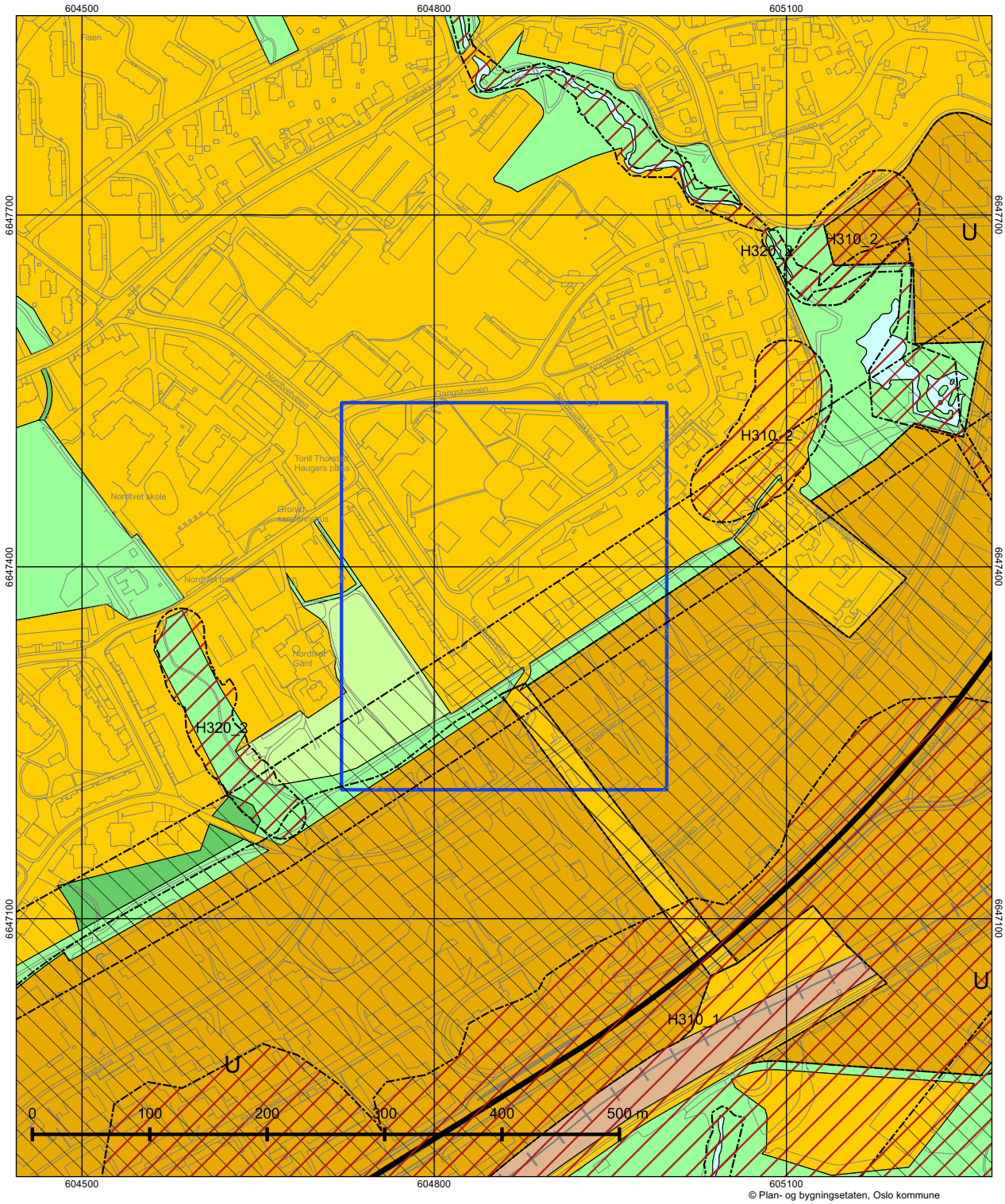
PlottID/Best.nr: 156878/ 86531535
Deres ref.:
Adresse: Nordlisletta 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 92/59

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: 28.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156878/86531535
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



enova

Energiattest



Adresse **Nordlisletta 24, 0952 OSLO**	
Dato for energimerking **30.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341435**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80230087**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
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 **177,21**

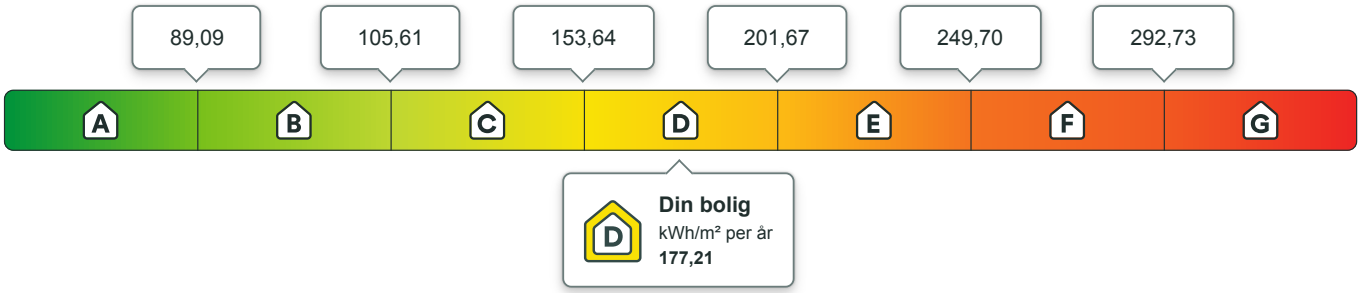
Nordlisletta 24, 0952 OSLO

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
23 506,97	**177,21**

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

Nordlisletta 24, 0952 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**

Nordlisletta 24, 0952 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.