PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN I JERPEFARET 33B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Jerpefaret 33 B
0788 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	2017
BRA:	256 m^2
BRA-i:	204 m^2
Rapportdato:	16.2.2026 (Gyldig til 16.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	17	10	0	5

Sondre Ellingsen
Takst Nor AS
post@takstnor.no
47651560
Jerpefaret 33 B
0788 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39891

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Manglende inspeksjonsmulighet og kjente utfordringer i nærområdet medfører usikkerhet
Grunnmur og fundament	Begrenset tilgjengelighet og manglende mulighet for kontroll av hele konstruksjonen gir et redusert vurderingsgrunnlag. Selv om dokumentert oppbygning og synlige flater ikke viser avvik, kan skjulte forhold ikke utelukkes.
Rom under terreng	Begrenset tilgjengelighet og redusert kontrollgrunnlag gir usikkerhet knyttet til skjulte forhold, selv om dokumentert oppbygning og tilgjengelige flater ikke viser tegn til avvik.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er registrert retningsavvik over normalt akseptert nivå i tredje etasje samt mindre forhold ved overflater.
Trapp	Trappen har overflateslitasje, registrert knirk og mangler håndløper på én side.
Våtrom: Ved soverom - Overflater	Registrert overflateslitasje gir avvik.
Våtrom: Ved soverom - Membran, tettesjikt og sluk	Manglende tilgang til badekarets avløp gir redusert kontrollmulighet. Overflateslitasje er registrert.
Våtrom: Ved soverom - Sanitærutstyr	Manglende tilgang til badekarets avløp gir redusert kontrollmulighet. Overflateslitasje er registrert.
Våtrom: 2. Etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Manglende tilgang til badekarets avløp gir redusert kontrollmulighet.
Våtrom: 2. Etasje - Sanitærutstyr	Manglende tilgang til badekarets avløp gir redusert kontrollmulighet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Terrassene har ikke vært tilgjengelige for tilfredsstillende inspeksjon på grunn av snødekke, og tilstanden kan derfor ikke verifiseres.
Yttervegger	Store deler av ytterveggene har ikke vært tilgjengelige for tilfredsstillende inspeksjon på grunn av manglende adkomst og snøforhold.
Takkonstruksjon og loft	Taket har ikke vært tilgjengelig for tilfredsstillende inspeksjon på grunn av HMS-hensyn og snøforhold.
Taktekking	Taktekking har ikke vært tilgjengelig for tilfredsstillende inspeksjon på grunn av snøforhold og HMS-hensyn.
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon og er kun

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	vurdert ut fra eiers opplysninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.2.2026	**16.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jan Erik Jakobsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Selgers egenerklæringsskjema, datert 17.02.2026 er fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig i samsvar med krav i NS 3600 punkt 6.2 og 6.4. Opplysningene er vurdert som en del av tilstandsanalyse og hensyntatt ved beskrivelse av eventuelle avvik. Vurderingene er utført i henhold til gjeldende krav i TEK10 og TEK17, der dette er relevant. Det gjøres oppmerksom på at skjemaet baserer seg på selgers subjektive kjennskap og forståelse.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sondre Ellingsen**	Telefon:	**47651560**
Firma:	**Takst Nor AS**	Epost:	**post@takstnor.no**
Tittel:		Adresse:	**Øvre Skalstadvei 17, 3340 Åmot**

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:
• Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
• Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
• Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, taktekking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
• Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår.

Befaring og metode
• Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
• Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
• Takkonstruksjoner og taktekking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
• Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
• Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
• Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.
Kostnadsanslag og tiltak
• For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis konsekvens og anbefaling..
• Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser. Viktig informasjon til kjøper
• Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf.avhendingslova § 3-10.
• Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
• Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
• Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Jerpefaret 33 B, 0788 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**33**	Bruksnr:	**1084**	Festenr:	

Seksjonsnr:	7	Andelsnr:	Leilighetsnr:
Byggeår:	2017		
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**		

Generell beskrivelse av boligen:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er asfaltbelegg. Utvendige renner, nedløp og beslag i stål. Det er lagt varmekabel i nedløp/renner. I dag skal ikke slike konstruksjoner prosjekteres med at man må ha varmekabel for at løsningen skal være sikker. Fasade/kledning har liggende spaltet bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2015. Det er montert utvendige screens på vinduer i stue i 1 og 2 etasje i andre etasje opplyser eier at en screen er defekt/låst i en posisjon. Solskjermning også mot terrasse på hovedsoverom. Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt med 3-lags glass fra 2015. Elektronisk dørlås.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**64**	**12** Romfordeling: Trapperom Gang	**52** Romfordeling: Garasje Bod	**0**	**0**
1. etasje	**81**	**81** Romfordeling: Gang Hall Soverom Bad Walk-in Vaskerom	**0**	**0**	**31**
2. etasje	**86**	**86** Romfordeling: Stue/ Kjøkken 2 Soverom Bad	**0**	**0**	**0**
3. etasje	**25**	**25** Romfordeling: Stue	**0**	**0**	**71**
Totalt m²	**256**	**204**	**52**	**0**	**102**

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt med 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som leverer målenøyaktighet innenfor ±2 %, i samsvar med kravene i avhendingsloven fra 1. januar 2022.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.
NS 3940 angir at arealmåling normalt skal utføres like over gulvlist. På grunn av møblering og løsøre som begrenset tilgjengelige måleflater ved gulvnivå, ble målehøyde ca. 1,5 meter over gulv benyttet for å sikre flest mulig målepunkter på omsluttende vegger.
Denne metoden innebærer et avvik fra NS 3940, men vurderes som nødvendig for å oppnå et best mulig målegrunnlag basert på pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte rom og situasjoner er måling like over gulvlist likevel benyttet, eksempelvis der vegger er skrånende eller der det forelå andre forhold som krevde dette.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur

Eiendommen ligger i hovedsak på naturtomt i skrående terreng. Byggegrunn er ukjent, men antas å bestå av sprengstein og fjell. Dreneringssystemet er etablert i 2017. Bygningen har grunnmur i forskalingsblokker eller tilsvarende konstruksjon. Det er etablert forstøtningsmurer mot vei med pusset overflate.
Det foreligger ingen naturlig tilkomst på baksiden av bygningen, og deler av grunnmuren og dreneringsløsningen har derfor ikke vært tilgjengelig for visuell inspeksjon. Eier opplyser at det har vært problemer med vanninnsig hos naboen, men at dette ikke har berørt denne enheten.
Forholdet har vært behandlet mellom sameiet og utbygger, og sameiet ble tilkjent erstatning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

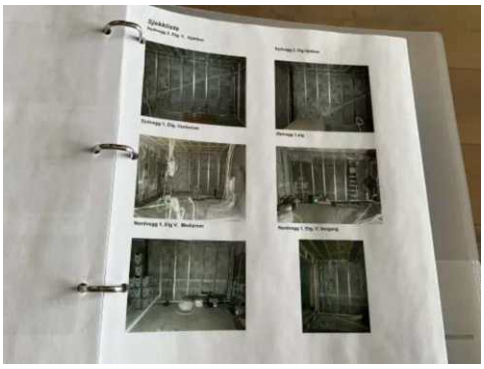
Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen er relativt ny, og det foreligger ingen opplysninger om fuktproblemer eller vanninnsig i den aktuelle enheten. Samtidig har manglende tilkomst og begrenset inspeksjonsmulighet medført at deler av konstruksjonen ikke har vært kontrollert. Kjente utfordringer i nærliggende enheter indikerer at området har vært utsatt for fukt- og dreneringsrelaterte problemstillinger.
Basert på alder, tilgjengelig informasjon og begrenset kontrollgrunnlag vurderes løsningen å være i funksjonell stand, men med usikkerhet knyttet til skjulte forhold. Vurderingen er gjort i henhold til relevante prinsipper i TEK17 og NS 3600.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt, lukt, misfarging eller avskalling på innvendige flater mot terreng. Ved ombygging, terrengendringer eller mistanke om fuktproblemer bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og grunnmur. Dokumentasjon på utførelse og eventuell full FDV-dokumentasjon bør innhentes dersom tilgjengelig, Det foreligger bilder av innvending oppbygning.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller

Boligen har grunnmur med felles garasjeanlegg under boenheten. Ifølge tilgjengelig FDV-dokumentasjon er det benyttet lettklinker-/multimur-konstruksjon som er utlektet med stålstendere og kledd med gipsplater.
På vaskerom, som er det eneste tilgjengelige rommet for inspeksjon mot grunnmur, er det ikke observert synlige sprekker eller andre tegn til bevegelse eller fuktrelaterte skader. Hulltaking er ikke gjennomført, da oppbygningen er dokumentert uten bruk av trevirke, og fuktsøk i stenderverk vurderes som lite hensiktsmessig.
Øvrige tilstøtende konstruksjoner har ikke vært tilgjengelige for kontroll grunnet fast skapinnredning i hall.

Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av pukk/stein

Type grunnmur i kjeller	Betong, Multimur (Støpt betong med multielement)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Vurdering
Konstruksjonen med lettklinker/multimur, stålstendere og gipsplater er dokumentert og vurderes som egnet for formålet. Det er ikke registrert synlige skader eller avvik i tilgjengelig inspeksjonsområde. Fravær av trevirke i veggoppbygningen reduserer risikoen for fuktrelaterte følgeskader.
Samtidig har begrenset tilgjengelighet medført at kun deler av konstruksjonen har kunnet kontrolleres. Vurderingen baserer seg derfor delvis på dokumentasjon og begrenset visuell kontroll, i tråd med NS 3600 og generelle krav etter TEK17.

Konsekvens
Eventuelle skjulte forhold bak innredning eller utilgjengelige flater kan ikke utelukkes. Dersom det skulle forekomme fuktpåvirkning eller konstruktive avvik i skjulte deler, kan dette medføre behov for senere utbedring og økte kostnader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt, misfarging, lukt eller sprekkdannelser i tilgjengelige rom. Ved senere ombygging, utskifting av innredning eller mistanke om avvik bør konstruksjonen inspiseres nærmere. FDV-dokumentasjon bør oppbevares og videreføres til ny eier.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet

Underetasjen består av trapperom og gang med direkte utgang til felles garasjekjeller. Rommene ligger under terreng.
I henhold til fremlagt FDV-dokumentasjon er yttervegger mot terreng oppført i lettklinker-/multimur-konstruksjon, utlektet med stålstendere og kledd med gipsplater. Det er ikke benyttet trevirke i veggoppbygningen.
Kun vaskerom har vært tilgjengelig for inspeksjon mot yttervegg. Øvrige konstruksjoner er i hovedsak skjult bak fast innredning i hall/gang. Det er ikke gjennomført hulltaking, da konstruksjonen er dokumentert uten organiske materialer og fuktsøk i stålstenderverk ikke er relevant.
Det er ikke observert synlige sprekker, deformasjoner eller tegn til fukt i tilgjengelig område på teknisk rom/vaskerom.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Vurdering
Rom under terreng er generelt utsatt for økt fuktbelastning fra omkringliggende masser, og konstruksjoner mot garasjeanlegg kan være eksponert for temperaturvariasjoner og fukttransport. Dokumentert oppbygning med lettklinker og stålstendere reduserer risiko for fuktrelaterte skader i veggkonstruksjonen.
Det er ikke registrert synlige avvik i tilgjengelig del av konstruksjonen. Vurderingen baserer seg imidlertid delvis på dokumentasjon og begrenset visuell kontroll, da store deler av veggkonstruksjonen er utilgjengelig for inspeksjon.
Forholdet er vurdert etter prinsipper i NS 3600 og generelle krav i TEK17.

Konsekvens

Eventuelle skjulte fuktforhold eller kondensproblematikk kan over tid medføre nedbrytning av overflater og behov for utbedring. Direkte forbindelse til garasjekjeller kan også påvirke inneklima dersom konstruksjoner ikke fungerer som forutsatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å være oppmerksom på lukt, misfarging, saltutslag eller andre tegn til fukt i underetasjen. Ved ombygging eller demontering av innredning bør konstruksjonen kontrolleres nærmere.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse, Terrasse

Boligen har takterrasse samt betongterrasse ved inngangsdør. Eier opplyser at betongterrassen er definert som fellesareal av styret, med tilhørende vedlikeholdsansvar.
På befaringstidspunktet var begge terrassene snødekket og ikke tilgjengelige for full visuell inspeksjon. Overflater, fallforhold, sluk, overganger og tettesjikt har derfor ikke latt seg kontrollere. Takterrassen utgjør samtidig en overliggende takkonstruksjon over underliggende bygningsdeler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-IU**

På grunn av snødekke har det ikke vært mulig å gjennomføre tilfredsstillende kontroll av terrassenes tekniske utførelse og tilstand. Kritiske detaljer som tettesjikt, sluk, beslag, gjennomføringer og tilslutninger mot tilstøtende konstruksjoner er ikke inspisert.
Takterrasser er generelt å anse som en konstruksjon med økt risiko for fuktinntrengning og lekkasjer dersom utførelse eller vedlikehold ikke er tilfredsstillende. Manglende inspeksjonsmulighet gir derfor et begrenset vurderingsgrunnlag.

Konsekvens
Eventuelle feil eller svakheter i tettesjikt, fallforhold eller drenering kan medføre vanninntrengning, fuktskader og skader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre kontroll av takterrasse og betongterrasse når forholdene tillater dette, og snø og is er fjernet. Særlig bør tettesjikt, sluk, overganger og fallforhold kontrolleres. Eventuell tilgjengelig dokumentasjon for utførelse og vedlikehold bør innhentes.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2015. Det er montert utvendige screens på vinduer i stue i 1. og 2. etasje. Eier opplyser at én av screenene har låst seg i en posisjon. Det er også etablert solskjerming mot terrasse ved hovedsoverom.
Hovedytterdør er malt tredør med sidefelt med 3-lags glass fra 2015 og er utstyrt med elektronisk dørlås.
Balkongdør fra hovedsoverom til betongterrasse er malt tredør med 3-lags isolerglass fra 2015.
Fra garasje og sluse er det montert ståldører med brann- og lydklassifisering.
Innvendig er det montert heltredører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Vinduer og dører fremstår i hovedsak som hele og funksjonelle. Det er ikke observert tegn til råte, fuktskader, kondens mellom glass eller deformasjoner på tilgjengelige flater. Overflatebehandling fremstår som intakt. Tetningslister og beslag vurderes som funksjonelle ved befaring.
Registrert funksjonssvikt på én utvendig screen gjelder solskjermingsutstyr og har ikke betydning for vinduenes eller dørenes tetthet eller konstruktive funksjon.
Ståldører mot garasje og sluse fremstår som hele og uten synlige skader.

6.6 Yttervegger

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av yttervegger TG-IU

Bygningen har yttervegger med bindingsverkskonstruksjon og utvendig liggende, spaltet bordkledning.
Kun fasade mot fremside har delvis latt seg inspisere. Øvrige yttervegger tilhørende boenheten har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon på grunn av manglende adkomst og snøforhold på betongterrasse.

Vurdering
På grunn av begrenset tilgjengelighet har kun deler av ytterveggene vært kontrollert. Det har ikke vært mulig å inspisere nedre partier, overganger, avslutninger, hjørner, tilslutninger mot terreng eller detaljer rundt vinduer og dører på øvrige fasader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre kontroll av samtlige yttervegger når forholdene tillater dette, og adkomst er tilgjengelig. Særlig bør nedre partier, overganger, hjørner og detaljer rundt vinduer og dører kontrolleres.

6.7 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft TG-IU

Beskrivelse

Bygningen har flatt tak. Taket er ikke inspisert på befaringsdagen på grunn av HMS-hensyn og snøforhold.

Vurdering

På grunn av manglende tilgang og snødekke har det ikke vært mulig å gjennomføre tilfredsstillende kontroll av tekkemateriale, sluk, beslag, gjennomføringer og overganger. Takets faktiske tilstand er derfor ikke vurdert. Vurderingen baserer seg på begrenset observasjon fra bakkenivå og tilgjengelig informasjon.

Konsekvens

Eventuelle skader, slitasje eller svakheter i taktekking og tilhørende detaljer kan ikke utelukkes. Slike forhold kan over tid føre til lekkasjer og fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaling
Det anbefales å gjennomføre kontroll av taket når forholdene tillater dette, og snø og is er fjernet. Særlig bør sluk, gjennomføringer, beslag og overganger kontrolleres.

6.8 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking **TG-IU**

Takflaten var snødekket på befaringsdagen og ikke tilgjengelig for inspeksjon av HMS-hensyn.

Vurdering
På grunn av snødekke og manglende sikker tilkomst har det ikke vært mulig å kontrollere taktekking, skjøter, sluk, gjennomføringer, beslag og overganger. Taktekkingens faktiske tilstand er derfor ikke vurdert.

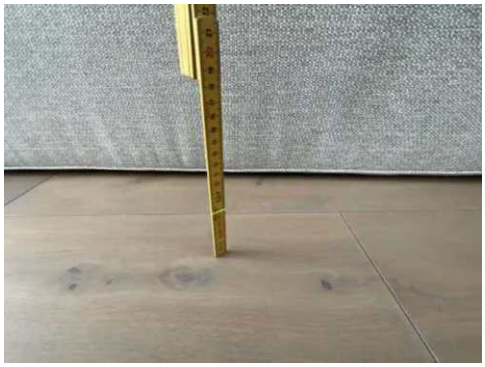
Konsekvens
Eventuelle skader, slitasje eller svakheter i taktekking og tilhørende detaljer kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaling
Det anbefales å få gjennomført kontroll av taktekking når forholdene tillater dette, og snø og is er fjernet. Særlig bør sluk, skjøter, gjennomføringer og overganger kontrolleres.

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn







Type	Hulldekke, Betongdekke

Boligen antas å ha etasjeskille i lettbetong. Det er vannbåren varme i alle rom.
Gulvene er belagt med en-stavs parkett og fliser i gang med gulvvarme.
Det er registrert sprekk i silikonfuge mellom parkett og fliser i gang. Parkett viser bruksslitasje med enkelte striper og merker.
Det er utført kontroll av retningsavvik i alle etasjer. I første og andre etasje er det registrert lokale retningsavvik opp til 7 mm per 2 meter. Gjennomgående avvik er målt til ±5 mm.
I tredje etasje (loftstue) er det registrert lokale retningsavvik opp til 11 mm per 2 meter.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

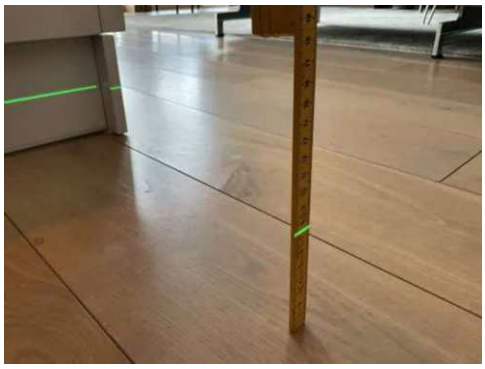
Parkett og fliser fremstår i hovedsak som funksjonelle. Registrert sprekk i silikonfuge vurderes som et mindre forhold og kan relateres til bevegelser mellom ulike materialer. Bruksslitasje på parkett vurderes som normalt ut fra alder og bruk.

Målte retningsavvik i første og andre etasje ligger innenfor normalt aksepterte toleranser, men enkelte måleverdier er nær øvre grense og avvik kan variere mellom målepunkter.

I tredje etasje er det registrert lokale retningsavvik opp til 11 mm per 2 meter. Dette overstiger normalt aksepterte toleranser og vurderes som et avvik. Forholdet vurderes ikke som konstruksjonssvikt, men gir et skjevhetsinntrykk og avvik fra ideell tilstand.

Konsekvens

Retningsavvik kan påvirke opplevelsen av planhet og møblering. Over tid kan større avvik medføre økt belastning på overflatebelegg og innredning.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaling

Sprekk i silikonfuge kan utbedres ved behov. Ved eventuell oppussing eller utskifting av gulv bør planhet kontrolleres og vurderes nærmere, spesielt i tredje etasje.

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har hvit høyglans kjøkkeninnredning med integrerte håndtak. Det er montert integrerte hvitevarer bestående av komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og ventilator innbygget i himling.
Det er utført fuktsøk ved oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøkkenbenk. Det er ikke registrert forhøyede verdier.
Det er montert komfyrvakt, og det er installert Waterguard i kjøkkenskap.

Kjøkkeninnredning og hvitevarer fremstår som hele og funksjonelle ved befaring. Det er ikke observert synlige skader, svelling, misfarging eller tegn til fuktpåvirkning på tilgjengelige flater. Utført fuktsøk uten utslag indikerer at det ikke foreligger pågående lekkasjer i kontrollerte områder. Montert komfyrvakt og Waterguard bidrar til redusert risiko for brann- og vannskader.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ventilatoren fremstår som funksjonell ved befaring. Det er ikke observert synlige skader, løse forbindelser eller mangelfull innfesting på tilgjengelige deler. Utførelse med innkassing i himling fremstår som ryddig.
Det er ikke foretatt kontroll av kanalforløp eller skjulte tilkoblinger.

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

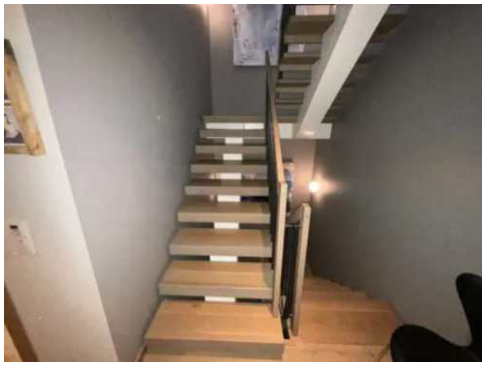
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.08.2017, tiltaket gjaldt oppføring av 4 tomannsboliger på adressen Jerpefaret 33-35.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.12 Trapp





Beskrivelse

Boligen har innvendig tretrapp med limtredrager som trappevange. Trappen har rekkverk.
Overflater på trappevangen viser oppsprekking og avskalling i maling.
Det er registrert knirk i trappen. Det mangler håndløper på én side. Eier opplyser at håndløper er oppbevart og ligger i bod.
Det er ikke registrert åpninger større enn 10 cm i opptrinn. Det er heller ikke åpninger større enn 10 cm i rekkverk. Rekkverkshøyde er målt til over 90 cm.

Boligen har utvendig trapp med rekkverk. Rekkverket fremstår som dårlig innfestet. Eier opplyser at det foreligger vedtak i sameiet om utbedring av forholdet.

Vurdering
Rekkverkets innfesting vurderes som mangelfull ved befaring. Dette gir redusert stabilitet og sikkerhet ved bruk av trappen.
Opplysninger om vedtak i sameiet indikerer at forholdet er kjent og planlagt utbedret, men dette endrer ikke tilstanden på befaringstidspunktet.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-2

Vurdering

Trappen fremstår som stabil og uten synlige tegn til konstruktiv svikt. Overflateslitasje på trappevange vurderes som bruksslitasje.
Registrert knirk indikerer bevegelser i konstruksjonen, men det er ikke observert forhold som tilsier redusert bæreevne.
Manglende håndløper på én side gir redusert brukssikkerhet, selv om eier opplyser at denne foreligger og kan monteres.
Målte åpninger og rekkverkshøyde er innenfor normalt aksepterte nivåer.

Konsekvens

Manglende håndløper kan øke risiko for fallulykker. Overflateslitasje og knirk kan påvirke brukskomfort og estetisk uttrykk, men har ikke betydning for trappens bæreevne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere håndløper på manglende side. Videre anbefales det å utbedre overflatebehandling på trappevange og vurdere tiltak for å redusere knirk ved behov.

6.13 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør er utført i plast. Rørføringer er delvis synlige og tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Tilgjengelige avløpsrør fremstår som hele og uten synlige tegn til lekkasje, deformasjon eller skader ved befaring. Det er ikke registrert lukt, misfarging eller fuktpåvirkning i tilknytning til rørføringer som er kontrollert.
Skjulte rørstrekk har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon.

6.14 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system

Det er etablert rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på vaskerom. Det er synlig drenshull under fordelerskapet. Kursfortegnelse er synlig og festet på innsiden av skapdør.

På vaskerom er det observert to rørledninger som stikker opp fra gulv. Eier opplyser at disse er tiltenkt tilkobling til et eventuelt kjøleanlegg. Løsningen gjelder et eksternt kjøleanlegg som kan ettermonteres, og må ikke forveksles med tradisjonell aircondition.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskapet fremstår ryddig og tilgjengelig for inspeksjon. Synlig drenshull under skapet gir mulighet for avrenning ved eventuell lekkasje fra rør-i-rør-systemet.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje, fukt eller skader i eller rundt fordelerskapet ved befaring.
Skjulte rørføringer i konstruksjon er ikke tilgjengelige for kontroll.

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

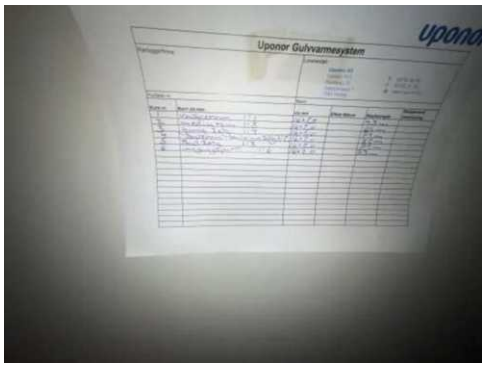
Sikringsskap og nettverkskap er plassert på teknisk rom/vaskerom. Det foreligger synlig kursfortegnelse i skap. Det elektriske anlegget fremstår komplett.
Det er registrert egen kurs merket «varmepumpe 2». Eier opplyser at det ikke er installert utstyr på denne kursen.
Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget i eiertiden. Anlegget er fra byggeår.

Vurdering

Sikringsskap og tilgjengelige deler av anlegget fremstår ryddige og oversiktlige ved befaring.
Kursfortegnelse er til stede og gir oversikt over installasjonen.
Det er ikke observert synlige skader, løse forbindelser eller andre åpenbare avvik på tilgjengelige deler.
Vurderingen baserer seg på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger. Det er ikke foretatt målinger, åpning av kapslinger eller teknisk kontroll av det elektriske anlegget.
Takstmann har ikke faglig kompetanse eller hjemmel til å kontrollere det elektriske anlegget utover visuell inspeksjon.

6.16 Vannbåren varme



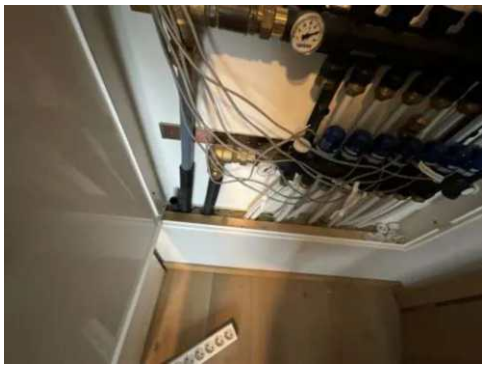


Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Boligen har vannbåren varme. Det er etablert fordelerskap på vaskerom og på soverom i 2. etasje.
Begge skap har synlig merking på innsiden av skapdør.
Det foreligger teknisk rom i tilknytning til garasjeanlegg som betjener denne boenheten og naboboenhet. Rommet har ikke vært inspisert grunnet svært begrenset tilgjengelighet.





6.17 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Eier opplyser at varmtvannsbereder er tilknyttet felles varmeanlegg og er plassert i felles teknisk rom sammen med naboboenhet.

Vurdering

Varmtvannsproduksjonen er ikke inspisert, da teknisk rom ikke har vært tilgjengelig. Vurderingen baserer seg på eiers opplysninger. Anleggets faktiske tilstand og alder kan derfor ikke vurderes.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det anbefales service hvert 4. år	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert på vaskerom/teknisk rom.

Vurdering

Ventilasjonsaggregatet fremstår tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke observert synlige skader, lekkasjer eller unormale forhold ved befaring.
Det er ikke foretatt kontroll av luftmengder, innregulering eller interne komponenter. Vurderingen baserer seg på visuell kontroll og tilgjengelig informasjon.

6.19 Våtrom: Vaskerom/ teknisk rom







Overflate

Beskrivelse av overflate

Vaskerom med flislagt gulv med oppkant. Det er gulvvarme. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert innredning med utslagsvask og ettgreps blandebatteri, overskap samt vegghengt toalett med synlig drenshull.
Det er flere tekniske installasjoner i rommet, herunder fordelerskap for rør-i-rør, fordelerskap for vannbåren varme, sikringsskap og nettverkskap samt ventilasjonsaggregat montert på vegg.
Det er utført overflatesøk med protimeter, uten utslag (grønnivåer). Det er målt fall mot sluk. Sluk har synlig klemring og mansjett. Veggene er malte gipsplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

Vaskerommet fremstår som funksjonelt ved befaring. Det er ikke observert synlige tegn til fuktskader, misfarging eller skader på gulvflater i tilgjengelige områder. Utført overflatesøk med protimeter viser ingen forhøyede verdier.
Fallforhold er kontrollert. Målt fall fra terskel til sluk er oppgitt til 35 mm. Dette indikerer fall mot sluk.
Slukets synlige klemring og mansjett gir et kontrollpunkt for tettesjiktets tilslutning.
Vegghengt toalett har synlig drenshull, som gir mulighet for å avdekke eventuell lekkasje fra sisterne/tilkoblinger.
Rommet inneholder flere tekniske installasjoner, og det er ikke åpnet konstruksjoner eller foretatt hulltaking. Det er registret små hull over innredning i vegg, ser ut til tidligere feilmontering av innredning.

Membran, tettesjikt og sluk



Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Tettesjiktets tilslutning mot sluk er synlig via klemring og mansjett og fremstår som korrekt utført.
Det er målt fall mot sluk, og det er ikke registrert forhold som indikerer svikt i membran eller tettesjikt på tilgjengelige flater.
Vurderingen baserer seg på visuell kontroll og overflatesøk. Skjulte deler av membran og tettesjikt er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På vaskerommet er det montert utslagsvask med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett. Toalettsetet er knekt.

Vurdering

Sanitærutstyret fremstår i hovedsak som funksjonelt ved befaring. Knekt toalettsete vurderes som et mindre forhold knyttet til bruksslitasje og funksjon, og har ikke betydning for tilkoblinger eller teknisk funksjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Vurdering
Sanitærutstyret fremstår i hovedsak som funksjonelt ved befaring. Knekt toalettsete vurderes som et mindre forhold knyttet til bruksslitasje og funksjon, og har ikke betydning for tilkoblinger eller teknisk funksjon.
Det anbefales å skifte toalettsete.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet er tilkoblet balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Ventilasjonsløsningen vurderes som hensiktsmessig for boligens bruk. Det er ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige deler ved befaring.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom.
På vaskerom er veggkonstruksjonen dokumentert utført med lettklinker-/multimur, utlektet med stålstendere og kledd med gipsplater, uten bruk av trevirke. Fuktsøk i stenderverk vurderes derfor som lite hensiktsmessig.
Videre er tilgjengelige flater kontrollert visuelt og ved overflatesøk uten utslag.
Basert på dokumentert oppbygning, utført kontroll og manglende indikasjoner på fukt, er hulltaking ikke vurdert som nødvendig.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Våtrom: Ved soverom





Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad tilknyttet hovedsoverom. Rommet har innredning med innfelt servant og skuffeløsning, dusj, badekar og vegghengt toalett med synlig drenshull.
Dusjen har innfelte armaturer i vegg samt takdusj. Det er etablert drenshull i tilknytning til armatur i dusjsonen.
Servanten viser krakeleringer og slitasje i overflaten.
Badekar er montert uten inspeksjonsmulighet til avløp og vannlås. Det er etablert drenshull i bunn mot dusjsonen. Dette vanskeliggjør kontroll av avløpssystemet til badekaret.
Det er utført overflatesøk med protimeter. Målinger viser grønnivåer uten indikasjon på fukt.
Badet har plastsluk med synlig klemring og mansjett. Det er målt fall mot dusjsone og sluk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei







Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Badet fremstår som funksjonelt ved befaring. Det er ikke observert synlige tegn til fuktskader, misfarging eller skader på tilgjengelige flater. Utført overflatesøk uten utslag indikerer at det ikke foreligger pågående lekkasje i kontrollerte områder.
Synlig klemring og mansjett ved sluk gir et kontrollpunkt for tettesjiktets tilslutning. Målte fallforhold indikerer tilfredsstillende avrenning mot sluk.
Vegghengt toalett har synlig drenshull, som gir mulighet for å avdekke eventuell lekkasje fra sisterne og tilkoblinger.
Krakeleringer og slitasje på servant vurderes som bruksslitasje.
Manglende inspeksjonsmulighet til badekarets avløp gir redusert kontrollmulighet ved eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Slitt servant kan skiftes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tettesjiktets tilslutning mot sluk er synlig og fremstår som korrekt utført. Det er målt fall mot sluk og dusjsone. Det er ikke registrert forhold som indikerer svikt i membran eller tettesjikt på tilgjengelige flater.
Skjulte deler av membran og tettesjikt er ikke tilgjengelige for inspeksjon.
Eventuell lekkasje fra badekarets avløp kan være vanskelig å avdekke tidlig på grunn av manglende inspeksjonsmulighet. Slitasje på servant kan påvirke estetikk og brukskomfort.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å vurdere etablering av inspeksjonsmulighet til badekarets avløp ved fremtidig ombygging. Videre anbefales det å følge med på tegn til fukt i tilknytning til badekar og dusjsone.
Slitt servant kan skiftes ved behov.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr på bad tilknyttet hovedsoverom er hovedsakelig innbygget og integrert i innredning og veggkonstruksjoner. Servant er innfelt i baderomsinnredning med skuffeløsning. Dusjarmatur er innfelt i vegg med takdusj.
Toalett er vegghengt med innbygget sisterne og synlig drenshull. Badekar er innbygget uten inspeksjonsmulighet til avløp og vannlås.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyret fremstår i hovedsak som funksjonelt ved befaring. Det er ikke observert synlige lekkasjer, løse innfestinger eller skader på tilgjengelige deler.
Innbygget sisterne har synlig drenshull, som gir mulighet for å avdekke eventuell lekkasje.
Innbygget badekar mangler inspeksjonsmulighet til avløp og vannlås, noe som gir redusert kontrollmulighet ved eventuell lekkasje.
Krakeleringer og slitasje på servant vurderes som bruksslitasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å vurdere etablering av inspeksjonsmulighet til badekarets avløp ved fremtidig ombygging. Videre anbefales det å følge med på tegn til fukt i tilknytning til badekar og dusjsone. Slitt servant kan skiftes ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonsløsningen vurderes som hensiktsmessig for rommets bruk. Det er ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige ventiler ved befaring. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller teknisk kontroll av anlegget.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige flater i våtrom. Målingene viste grønnivåer uten indikasjon på forhøyet fukt.
Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Basert på byggets alder, dokumentert konstruksjonsoppbygning og manglende indikasjoner på fukt ved visuell kontroll og overflatesøk, er hulltaking vurdert som lite hensiktsmessig.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Våtrom: 2. Etasje









Overflate

Beskrivelse av overflate
Bad tilknyttet hovedsoverom. Rommet har innredning med innfelt servant og skuffeløsning, dusj, badekar og vegghengt toalett med synlig drenshull. Dusjen har innfelte armaturer i vegg samt takdusj. Det er etablert drenshull i tilknytning til armatur i dusjsonen. Badekar er montert uten inspeksjonsmulighet til avløp og vannlås. Det er etablert drenshull i bunn mot dusjsonen. Dette vanskeliggjør kontroll av avløpssystemet til badekaret. Det er utført overflatesøk med protimeter. Målinger viser grønnivåer uten indikasjon på fukt. Badet har plastsluk med synlig klemring og mansjett. Det er målt fall mot dusjsone og sluk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Badet fremstår som funksjonelt ved befaring. Det er ikke observert synlige tegn til fuktskader, misfarging eller skader på tilgjengelige flater. Utført overflatesøk uten utslag indikerer at det ikke foreligger pågående lekkasje i kontrollerte områder. Synlig klemring og mansjett ved sluk gir et kontrollpunkt for tettesjiktets tilslutning. Målte fallforhold indikerer tilfredsstillende avrenning mot sluk. Vegghengt toalett har synlig drenshull, som gir mulighet for å avdekke eventuell lekkasje fra sisterne og tilkoblinger. Manglende inspeksjonsmulighet til badekarets avløp gir redusert kontrollmulighet ved eventuell lekkasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Tettesjiktets tilslutning mot sluk er synlig og fremstår som korrekt utført. Det er målt fall mot sluk og dusjsone. Det er ikke registrert forhold som indikerer svikt i membran eller tettesjikt på tilgjengelige flater.
Skjulte deler av membran og tettesjikt er ikke tilgjengelige for inspeksjon.
Eventuell lekkasje fra badekarets avløp kan være vanskelig å avdekke tidlig på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å vurdere etablering av inspeksjonsmulighet til badekarets avløp ved fremtidig ombygging. Videre anbefales det å følge med på tegn til fukt i tilknytning til badekar og dusjsone.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr på bad tilknyttet hovedsoverom er hovedsakelig innbygget og integrert i innredning og veggkonstruksjoner. Servant er innfelt i baderomsinnredning med skuffeløsning. Dusjarmatur er innfelt i vegg med takdusj.
Toalett er vegghengt med innbygget sisterne og synlig drenshull. Badekar er innbygget uten inspeksjonsmulighet til avløp og vannlås.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Sanitærutstyret fremstår i hovedsak som funksjonelt ved befaring. Det er ikke observert synlige lekkasjer, løse innfestinger eller skader på tilgjengelige deler.
Innbygget sisterne har synlig drenshull, som gir mulighet for å avdekke eventuell lekkasje.
Innbygget badekar mangler inspeksjonsmulighet til avløp og vannlås, noe som gir redusert kontrollmulighet ved eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å vurdere etablering av inspeksjonsmulighet til badekarets avløp ved fremtidig ombygging. Videre anbefales det å følge med på tegn til fukt i tilknytning til badekar og dusjsone.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Ventilasjonsløsningen vurderes som hensiktsmessig for rommets bruk. Det er ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige ventiler ved befaring. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller teknisk kontroll av anlegget.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-1**

Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige flater i våtrom. Målingene viste grønnivåer uten indikasjon på forhøyet fukt.
Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Basert på byggets alder, dokumentert konstruksjonsoppbygning og manglende indikasjoner på fukt ved visuell kontroll og overflatesøk, er hulltaking vurdert som lite hensiktsmessig.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

U. etasje



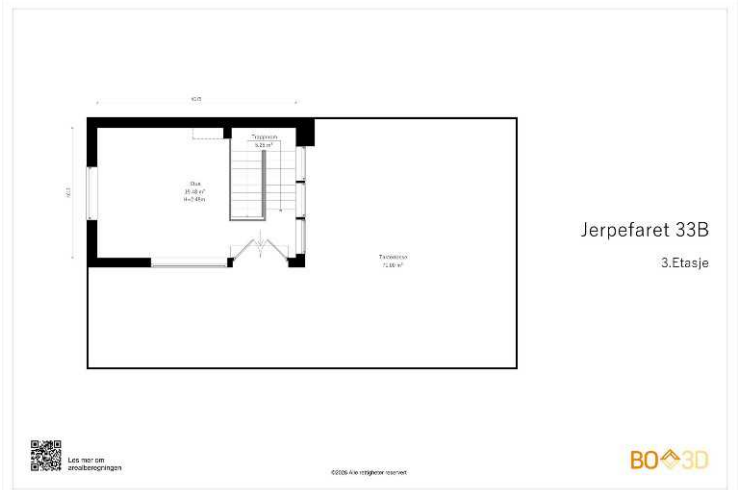
1. etasje

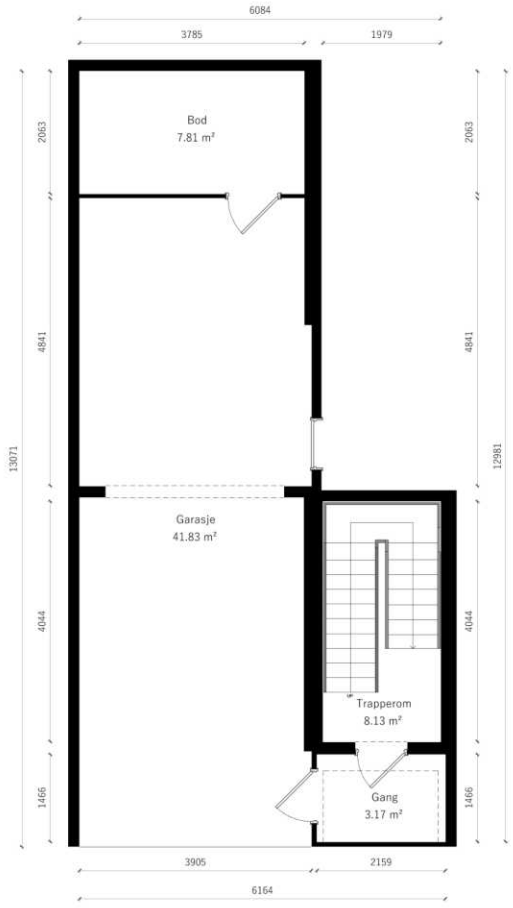


2. etasje



3. etasje





Jerpefaret 33B

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D



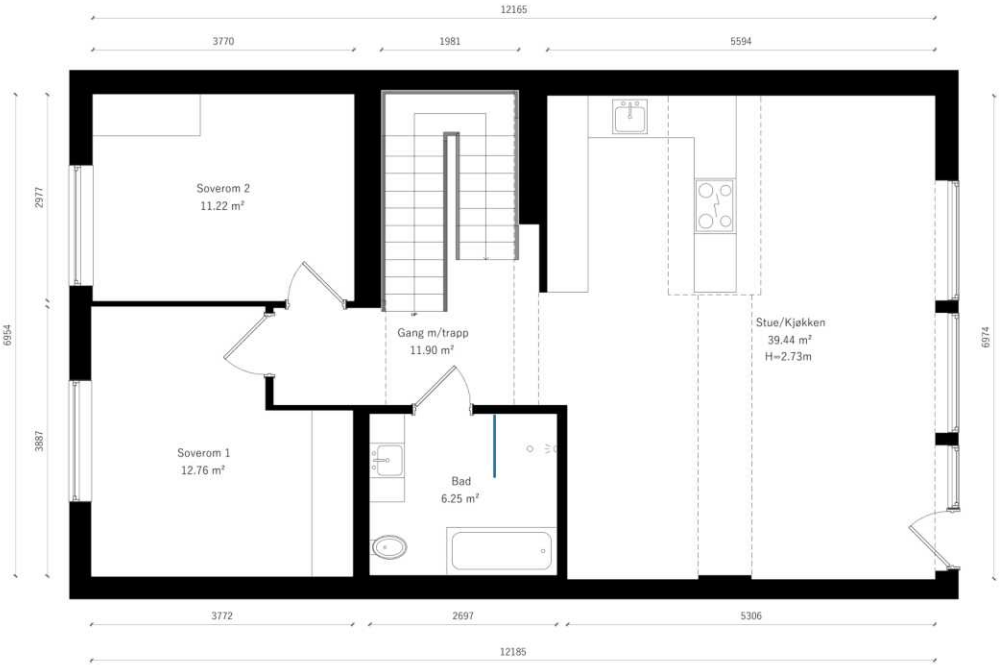
Jerpefaret 33B

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D



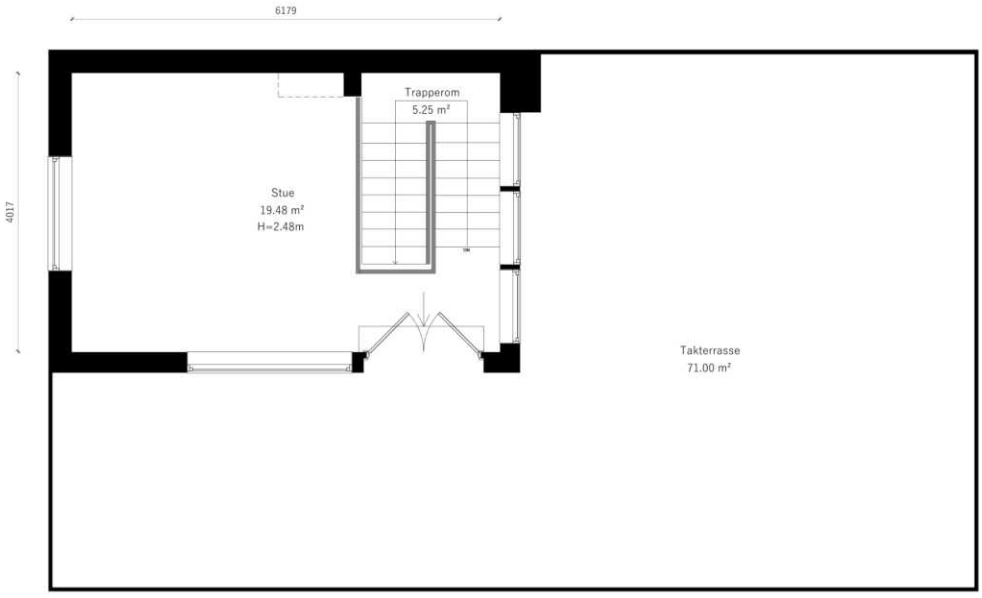
Jerpefaret 33B

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D



Jerpefaret 33B

3.Etasje

Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260050

Selger 1 navn
Jan Erik Jakobsen

Gateadresse
Jerpefaret 33B

Poststed	Postnr
OSLO	0788

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260050

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forsikringsarbeider er igangsatt etter påvist feilbygg og lekkasje til garasjeanlegg, men ikke i deler av anlegg gjeldende 33a og 33b.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Service og vedlikehold

Arbeid utført av: Venertek AS (ventilasjon) + Løvas Rør (bergvarmepumpe)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, levert av Elaway

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Forsikringsskader pga feilbygg med lekkasje til garasjeanlegg i enkelte seksjoner, ikke 33a/b.

Arbeid utført av: Gjelder sameiet Jerpefaret 33-35.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260050

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Veglag er under etablering med Skogen boligsameie. Dette gjelder regulering av gjennomfartstrafikk og vedlikehold av privat vei fra snuplass til Skogen T-banest.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Manglende sikring av fjell og løsmasser bak eiendommene i sameiet er utbedret 2024.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tvist mellom utbygger og sameiet er rettslig løst i forbindelse med lekkasje til garasjeanlegg, ved at utbygger ble ilagt erstatningsansvar. Delvis forsikringsdekkede arbeider med feilkonstruksjoner og derav lekkasjer er i sluttfasen. Arbeidene utføres av SG Teknikk AS.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Siste styremøte vedtok å øke mnd felleskost til 3500, et engangsbeløp fra hver enhet på 50.000 i forb med økede kostnader som ikke dekkes av Gjensidige.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260050

Tilleggskommentar

Pris på boliselgerforsikring ikke oppgitt

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260050

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Erik Jakobsen	388df7338013a9f37c016a13ccf9ff6a23a02d25	17.02.2026 09:36:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260050

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

Jerpefaret 33B

Nabolaget Lillevann - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	14 min 1.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	7 min 3.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	9 min 4.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	11 min 5.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 7.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogen Linje 1	4 min 0.3 km
Voksen skog Linje 42, 42N, 45	6 min 0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 7.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 14 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Tommlekollen friluftsbarnehage (2-... 26 barn	16 min 1.2 km
Turi Sletners Barnehave (1-5 år) 31 barn	16 min 1.2 km
Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	5 min
Joker Holmenkollen	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	11 min
Boots apotek Slemdal	8 min
Vinderen Vinmonopol	11 min

SPORT

Grindbakken skole	13 min
Voksenkollveien minifotballbane	19 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	7 min
Hovseter Velvære	8 min

«Stille, fredelig, ren luft og gode turmuligheter alle årstider»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

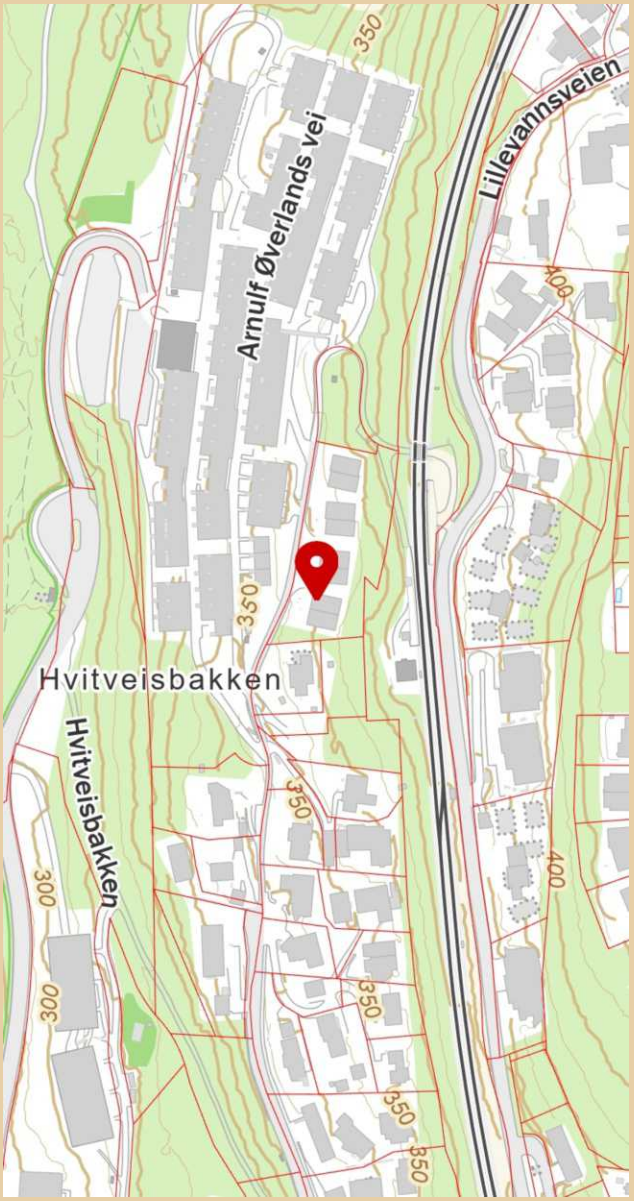
Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Trafikk
Lite trafikk 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

enova

Energiattest



Adresse **Jerpefaret 33B, 0788 OSLO**	
Dato for energimerking **26.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250528**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300252260**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **1084**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **202,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **96,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **96,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 324 kWh**

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Postboks 84 Skøyen
0212 OSLO

Att.: Viktor Wiese

Deres ref.: 159260050
Vår ref.: 091-1- 07 Thomas Foss 30.01.2026

Seksjon 7 i Jerpefaret 33-35

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Jerpefaret 33-35
Org.nr.:	922209898
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	07
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	85077675
Eier:	Jakobsen, Jan Erik
Adresse:	Jerpefaret 33 B, 0788 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	89 577
Andel formue pr 31.12.2025	57 671

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	2 500,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 2 500,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 2 500,00

Langsiktig gjeld:
Ingen langsiktig gjeld.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Stein Erik Bostad,
Mobil: 40106400
E-post: stein.bostad@gmail.com

Andre opplysninger

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Thomas Foss /S/

Oslo

Utskriftsdato: 10.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 10.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/1084 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jerpefaret 33B 0788 OSLO
Fakturamottaker:	Bostad Stein Erik Jerpefaret 35d 0788 OSLO
Eiernavn:	Bostad Stein Erik

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 10.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/1084/0/7 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jerpefaret 33B 0788 OSLO
Fakturamottaker:	Jakobsen Jan Erik Jerpefaret 33b 0788 OSLO
Eiernavn:	Jakobsen Jan Erik

Kommunale avgifter	NOK 25 609,26
Eiendomsskatt	NOK 15 924,00
Totalt	NOK 41 533,26

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	19 508,32
Renovasjonsgebyr	6 100,94
Eiendomsskatt	15 924,00
Totale avgifter	**41 533,26**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Jerpefaret 33-35

27.03.2025 kl 19:00

<u>På agendaen står:</u>

- Årsregnskap 2024
- Status kontantbeholdning i sameiet etter forlikspenger er mottatt
- Oppsummering rettssak mot utbygger
- Status fjellsikringssak mot Søren Yran
- Status veiprosjekt
- Vedlikeholdsprosjekter, herunder:
    - Vedtak om prioritering av tiltak på fellesarealer
    - Fordele ansvar for innhenting av tilbud
    - Beslutningsprosess for kontrahering og gjennomføring
- Løpende vedlikehold, herunder:
    - Gjennomgang av etablerte serviceavtaler
    - Diskutere behov for nye avtaler
    - Garasjevask
    - Budsjett og felleskostnader 2025
- Valg av ny styreleder
- Annet:
    - Jeg fremmer forslag om å innhente tilbud om å demontere lyktestolpen i gata for å få mer plass til parkering
    - Jeg fremmer også forslag om oppgradering av uteområdet mot veien i form av fjerning av gråstein og eventuelt etablering av en støttemur hvor det kan etableres bedd (i såfall kan steinen utgjøre fyllmasse)

Tar gjerne i mot ytterligere innspill til agendaen.

Nedenfor følger min vurdering av vedlikeholdstiltak og tilhørende forslag til håndtering. Dette kan funke som et utgangspunkt for diskusjon i møtet:

- Fjellsikring
    - Høyeste prioritet, gjennomføres så snart snøen har smeltet
    - Jeg anser det som hensiktsmessig å innhente tilbud fra en annen prosjekterende i tillegg til Asplan Viak. Asplan Viak gjorde ikke en særlig god figur i rettssaken. Har sett meg ut Sweco som en mulig tilbyder.
- Fasade
    - Tilsvarende høy prioritet, må gjennomføres
    - Jeg tror det er viktig å innhente flere tilbud da prisene ser ut til å kunne variere mye
    - Puss-systemet vi har i dag er visstnok kjent for å ha flere svakheter. Jeg mener det ville være fint å vurdere andre løsninger. Personlig tror jeg fasadestein/steinpanel kunne vært et godt alternativ, særlig hvis vi også renser uteområde for gråstein som ligger der i dag
    - Arbeidet med fasade burde sees i sammenheng med vanninntrenging
- Lekkasje x3
    - Lekkasje hos Bendek burde undersøkes og fra mitt perspektiv helst utbedres, og sees i sammenheng med fasadearbeidet. Kanskje det er mulig å feilsøke selv for å identifisere hvor lekkasjen kommer fra? Vi burde i det minste basere en beslutning på hva vi gjør på en vurdering av fagkyndig av konsekvensen av vanninntregningen. Det er en kjent sak at armeringen, og derav bæreevnen kan svekkes over tid ved vanninntrenging, og at det derfor bør stoppes tidlig for å ikke gi varige skader. Samtidig er det såpass lite vann, at det kanskje kan være mulig å utbedre uten å «åpne opp» ovenfra.
    - Lekkasje/svetting på yttervegg mot kulvert mellom 35b og 35c/d burde undersøkes nærmere fra kulvert. Jeg tror og håper dette kan utbedres ganske enkelt fra kulvert, og at vi selv kan foreta oss noen forundersøkelser selv med vannslange for å avdekke sannsynlig lekkasjepunkt
- Tak og takterrasser
    - Sven Meyer, takstmann som vitnet for motparten i rettssaken, mente at våre tak og takterrasser er så tette som de kan bli, og at noe svakt fall samt litt motfall ikke medfører noen reell fare, samt at funksjonskravet er

ivaretatt. Han er en av de mest erfarne takstmenn i landet og driver blant annet undervisning i faget og brukes også som fagdommer i rettssaker.

- Mitt forslag til tak og takterrasser er at vi reparerer synlige skader (det er avdekket noe buling / forhøyninger i mitt tak som bør undersøkes, sannsynligvis ikke kostbart å utbedre), men at vi for øvrig innhenter en rapport fra Sven Meyer som går god for funksjonsevnen og levetiden til takene slik de er lagt, slik at dette kan fremlegges ved fremtidige salg, og slik at vi har ryddet dette forholdet av veien

BankID Signing
Bjørn Erik Johansen
2025-06-26

BankID Signing
Stein Erik Bostad
2025-06-26

BankID Signing
Jonas Pauck Rogne
2025-06-26

BankID Signing
Bendek Maartmann-Moe
2025-06-29

BankID Signing
Hans Jørgen Arvesen
2025-06-30

BankID Signing
Birgit Bjørnsen
2025-07-03

BankID Signing
Jan Erik Jakobsen
2025-07-12

Jerpefaret 33-35

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		251 092	236 920	240 000	240 000
Andre inntekter		0	17 949	400 000	400 000
Sum inntekter		**251 092**	**254 869**	**640 000**	**640 000**
Kostnader					
Strøm og varme		60 385	59 189	60 000	60 000
Andre driftskostnader	1	41 149	36 513	44 000	39 000
Vaktmester og renhold		14 973	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	2	62 278	42 112	440 000	40 000
Honorarer	3	71 032	85 602	24 000	24 000
Forsikring		91 317	81 888	87 000	100 500
Andre kostnader	4	4 099	6 029	6 100	9 000
Sum kostnader		**345 232**	**311 333**	**661 100**	**272 500**
Driftsresultat		**-94 140**	**-56 464**	**-21 100**	**367 500**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		9 096	8 259	8 000	8 000
Sum finans	**5**	**9 096**	**8 259**	**8 000**	**8 000**
Resultat		**-85 044**	**-48 205**	**-13 100**	**375 500**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		28 022	23 908
Sum fordringer	**6**	**28 022**	**23 908**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**7**	**435 474**	**85 715**
Sum omløpsmidler		**463 496**	**109 623**
Sum eiendeler		**463 496**	**109 623**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		87 476	87 476
Årets resultat		-85 044	0
Sum egenkapital	**8**	**2 432**	**87 476**
Gjeld			
Leverandørgjeld		46 807	8 406
Forskudd fra kunder	9	5 000	0
Påløpte kostnader	9	9 257	13 741
Annen kortsiktig gjeld	9	400 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**461 064**	**22 147**
Sum egenkapital og gjeld		**463 496**	**109 623**

STABEKK, 19.06.2025
Jerpefaret 33-35

Jonas Pauck Rogne
Styrets leder

Stein Erik Bostad
Nestleder

Bjørn Erik Johansen
Styremedlem

Jan Erik Jakobsen
Styremedlem

Hans Jørgen Arvesen
Styremedlem

Bendek Maartmann-Moe
Styremedlem

Birgit Bjørnsen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannalarmavtale	2 205	13 478	3 000	3 000
Uteområde	328	0	0	0
Snørydding/Strøing/Feiing	32 857	20 786	40 000	35 000
Dugnadsrelaterte kostnader	0	1 505	0	0
Driftsmateriale	5 759	0	0	0
Dokumentproduksjon	0	744	1 000	1 000
Sum andre kostnader	**41 149**	**36 513**	**44 000**	**39 000**

Note 2 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold ventilasjon	36 840	34 920	0	0
Reparasjon og vedlikehold	25 438	0	10 000	10 000
Vedlikehold utendørs	0	1 949	400 000	0
Vedlikehold hage	0	5 243	5 000	5 000
Vedlikehold elektrisk	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	20 000	20 000
Sum vedlikehold	**62 278**	**42 112**	**440 000**	**40 000**

Note 3 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	1 238	0	0	0
Forretningsførsel	23 388	22 130	24 000	24 000
Honorar for juridisk bistand	46 406	15 488	0	0
Honorar annet	0	5 706	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	42 278	0	0
Sum honorar	**71 032**	**85 602**	**24 000**	**24 000**

Note 4 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Porto	86	0	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	355	1 990	2 500	2 500
Huseiernes Landsforbund	0	0	0	2 500
Styre	0	541	0	0
Øreavrunding	0	-1	0	0
Bank	3 658	3 499	3 600	4 000
Sum andre kostnader	**4 099**	**6 029**	**6 100**	**9 000**

Note 5 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kundeutbytte	9 096	8 259	8 000	8 000
Sum finansinntekter	**9 096**	**8 259**	**8 000**	**8 000**
Sum finans	**9 096**	**8 259**	**8 000**	**8 000**

Note 6 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-5 000	0
Forskudd kunder	5 000	0
Forskuddsbetaling til	4 085	0
Forskuddsbetalt forsikring	23 937	21 703
Andre forskuddsbetalte	0	2 205
Sum andre fordringer	**28 022**	**23 908**
Sum fordringer	**28 022**	**23 908**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Forskuddsbetalte er Huseierne

Note 7 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i DnB kr 435 474

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	87 476	135 681
Årets resultat	-85 044	-48 205
Egenkapital 31.12	**2 432**	**87 476**

Note 9 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	5 000	0
Annen påløpt kostnad	9 257	13 741
Påløpne kostnader(periodisert)	0	0
Kortsiktig gjeld	400 000	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**414 257**	**13 741**

Annen påløpte kostnad er strøm desember.

Annen kortsiktig gjeld, kr 400 000,- er innlån fra de 8 i sameiet.

Protokoll fra generalforsamling for Jerpefaret 33-35

Dato: 27.03.2025

Tid: 19:00

Sted: Oslo

Tilstede: Samtlige seksjoner med unntak av 33B

Møteleder: Jonas Pauck Rogne

Referent: Jonas Pauck Rogne

Protokollvitne: Hans-Jørgen Arvesen

Godkjenning av innkalling og dagsorden:

Årsregnskap 2024

Kommentarer / spørsmål fra sameiere:

- Skille ut poster for ekstraordinære kostander i regnskapet
- Legge inn Cirkle K som kostnad i 2024
- Avtale med snømåking må sies opp ettersom det etableres veilag

Vedtak: Årsregnskap sendes ut for signering etter at eventuelle endringer er foretatt. Styreleder sier opp avtale om snømåking ettersom dette fremover vil bli samkjørt med veilaget.

Budsjett 2025

Utkast til budsjett ble gjennomgått.

Vedtak: Det utarbeides nytt budsjett der ekstraordinære kostander skilles ut. Det virker ikke å være nødvendig å øke felleskostnadene for å dekke ordinære kostnader, og sameiet har en god likviditetssituasjon

Status kontantbeholdning etter forlikspenger

Kontantbeholdningen etter mottatte forliksmidler vil være omtrent NOK 1,726,378

Vedtak: ingen vedtak

Oppsummering rettssak mot utbygger

Sameiet har inngått forlik og har mottatt NOK 1,500,000 fra saksøkte.

Vedtak: ingen vedtak

Status fjellsikringssak mot Søren Yran

Søren Yran avviser krav og mener forholdet er foreldet.

Vedtak: Sameiet går videre med saken. I første omgang bes Legalis om å foreta en vurdering av prosessrisiko som kan ligge til grunn for beslutning om å eventuelt ta ut sak. Jonas sørger også for at det er tatt ut sak mot forsikringsselskapet.

Status veiprosjekt

Beslutning fra domstolen skal foreligge inneværende uke. Styreleder har i dag fått opplyst at sameiet vil ha en andel i veilaget på 40% (5% per seksjon).

Vedtak: Sameiet besvarer forslag til dom når den foreligger.

Vedlikeholdsprosjekter

Agenda: Prioritering av vedtak, fordeling av ansvar for innhenting av tilbud, beslutningsprosess for kontrahering og gjennomføring

Forslag fra styreleder til prioritering av tiltak:

- Fjellsikring: Prioriteres. Innhente i første omgang tilbud fra en konkurrerende prosjekterende til Asplan Viak
- Fasade: Prioriteres. Innhente flere tilbud gjennom anbudsportal.
- Lekkasje 1 hos Bendek sees i sammenheng med yttervegg. Forsøker identifisert med prøving og feiling ved bruka av hageslange.
- Lekkasje 2 i garasjen til 35c gjøres ikke noe med da dette sannsynligvis bare er ufarlig fuktutslag som oppstår ved ekstremt mye nedbør.
- Lekkasje 3 forsøkes i første omgang inspisert fra bakside / kulvert, og det forsøkes å identifisere lekkasjepunkt ved bruk av prøving og feiling med hageslange.
- Tak: reparerer synlige skader på 35c sitt tak og innhenter takstrapport som underbygger god funksjonsevne fra Sven Meyer

Vedtak: Jonas tar ansvar for fjellsikring, Bendek tar ansvar for lekkasje 1 og fasade, Hans-Jørgen og Jonas tar lekkasje 2. Faktiske kostander må godkjennes av styret.

Løpende vedlikehold

Agenda: Gjennomgang av etablerte serviceavtaler, diskutere behov for nye serviceavtaler, garasjevask, budsjett felleskostnader 2025

Vedtak: Løvås Rør skal være eneste faste serviceavtale for sameiet. I tillegg skal garasjevask gjøres årlig.

Valg av ny styreleder

Vedtak: Jonas sitter til i sommer.

Annet

Forslag: Ta i bruk lettstyrt.no

Vedtak: det settes opp et intromøte for gjennomgang. Jonas undersøker samtidig hva som har vært benyttet tidligere og sørger for at tidligere opplastet informasjon ikke går tapt.

Forslag: Demontering av lyktestolpe

Vedtak: Vurderes i sammenheng med fasadejobb

Forslag: Oppgradering av uteområde (gråstein/støttemur/bedd)

Vedtak: Vi venter.

Dugnad torsdag 24 april kl. 17

Møtet hevet

VEDTEKTER
FOR SAMEIET
Jerpefaret 33-35
i Oslo

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Jerpefaret 33-35, og har gårdsnummer 33 og bruksnummer 1084 i Oslo kommune.

Sameiet består av 8 boligseksjoner pluss tilleggsdeler.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr forutsatt at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, felles rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Styret består av alle sameierne, hvis ikke sameiermøtet velger å endre dette.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

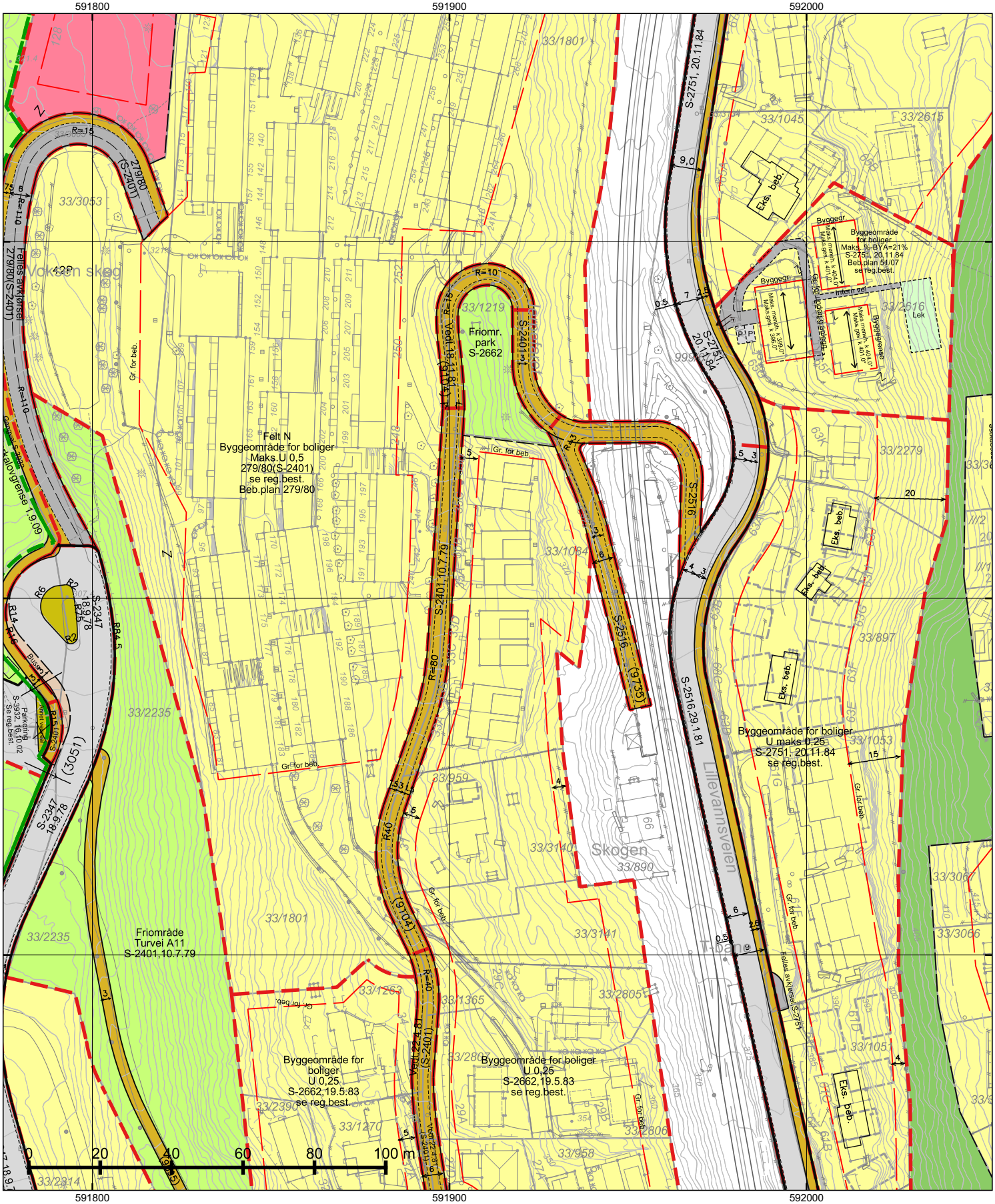
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152102/ 86525533

Adresse: Jerpefaret 33

Gnr/Bnr: 33/1084

Deres ref.:

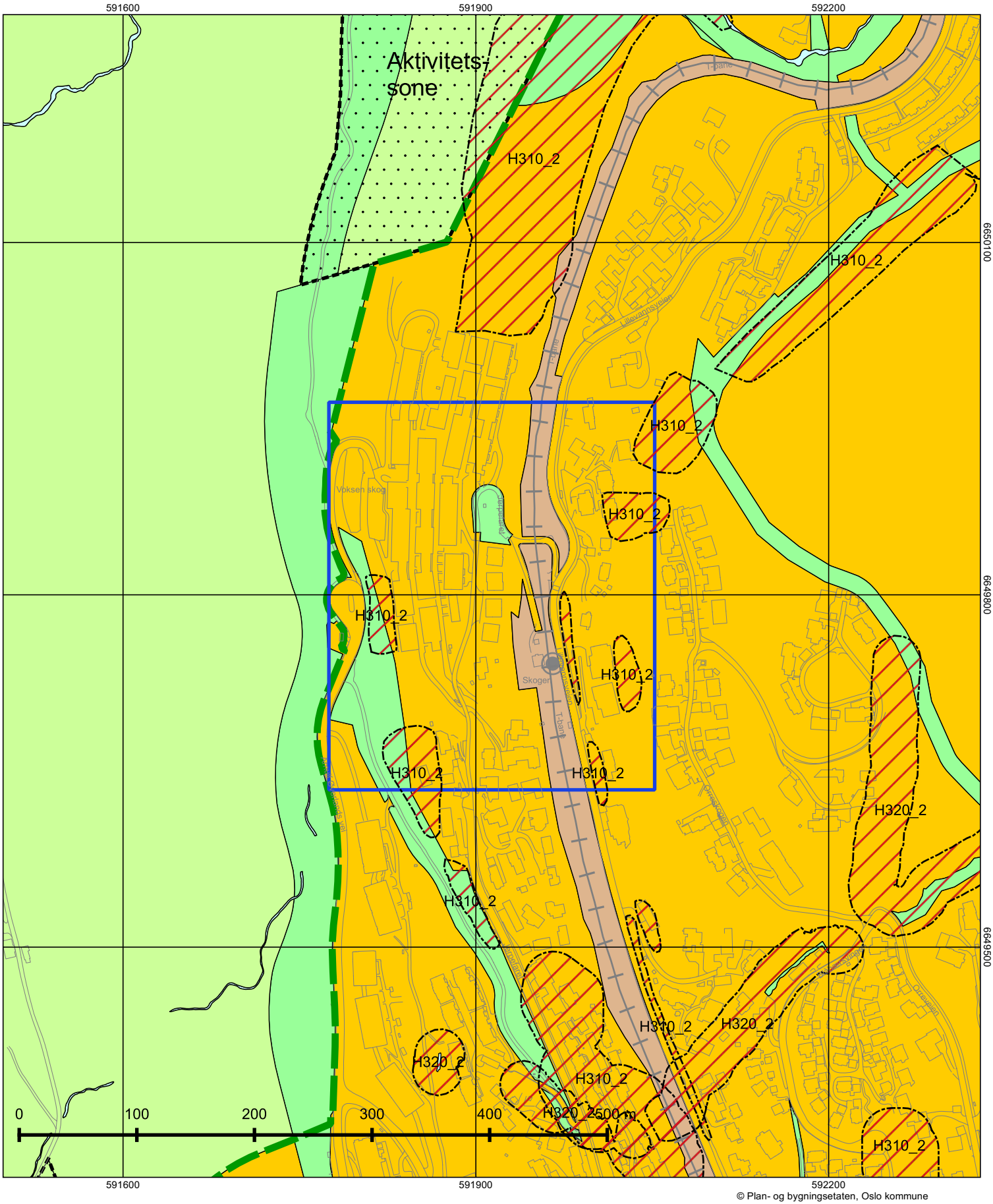
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152102/86525533
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



Oslo

S-2516

Reguleringsplan for del av Lillevannsveien fra Voksenlia stasjon til ca.200m nord for Skogen stasjon.

S-2516 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.01.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101636
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V221283

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2662

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og midlertidige reguleringsbestemmelser for området langs veien Jerpefaret (gnr. 33,bnr. 921 m.fl.)Oslo kommune.

Vedtaksdato: 19.05.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302123
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V200686, V220895

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE LANGS VEIEN JERPEFARET, GNR.33, BNR. 921 M. FL. (DEL AV FORTETTINGSOMRÅDE, FELT III, HOLMENKOLLEN), OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger
- Friområde - park
- Fellesareal - avkjørsel, parkering, gangvei, lek

§ 3. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger, må det foreligge bebyggelsesplan for vedkommende eiendom godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimum 4 boligenheter kan "knyttes sammen". Hver boligenhet bør ved volum markeres i eksteriøret slik at blokkformer unngås. Der fellesarealer ikke er regulert, må det i bebyggelsesplanen avsettes arealer for atkomst, parkering og lek som skal være felles for eksisterende og ny bebyggelse på eiendommen, jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Lekearealer skal avsettes med ca. 25 m2 pr. boligenhet.

§ 4. Maks. utnyttelsesgrad er 0,25.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i måle 1:500 for den ubebygde del av tomten med bl.a. inntegning av eksisterende vegetasjon, jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Ny bebyggelse skal søkes plassert slik at verdifull vegetasjon og opprinnelig terreng i størst mulig grad bevares. Bebyggelsen skal søkes plassert slik at erosjon unngås og på en slik måte at det er mulig å gjenskape tomtens grønne karakter der dette i byggeperioden er ødelagt.

§ 6. Om antall biloppstillingsplasser vises det til vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

§ 7. Felles avkjørsel fra Lillevannsveien 36 b er felles for Lillevannsveien 36 a og b (33/907, 1137). Felles areal - parkering ved Jerpefaret 18 er felles for Jerpefaret 16, 18 og 20 (33/1024, 974, 973). Felles avkjørsel fra snuplassen er felles for Jerpefaret 25 og 27 (33/975, 958).
Fellesarealene på Jerpefaret 11, 13, 15, 17 og 19 (33/921, 1059, 1936, 1542, 896) er felles for de samme eiendommer.

§ 8. Før gravetillatelse gis må grunneier angi hvordan man vil parkere maskiner og biler samt lagre masser etc. i anleggsperioden.

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVENS PARAGRAF 31 NR.3 FOR NY BEBYGGELSE PÅ OMRÅDENE LANGS VEIEN JERPEFARET, GNR 33 BNR 921 M. FL.

§ 2. Disse bestemmelser gjelder for det området som er avmerket på kartet.

§ 6. Ny bebyggelse tillates ikke oppført før Lillevannsveien er utbedret i henhold til reguleringsplan stadfestet 13. november 1981, s-2568.

§ 9. Disse midlertidige bestemmelser gjelder inntil 10 år fra stadfestingsdato.

Oslo

S-2401

Reguleringsplan med rguleringsbestemmelser for utbyggingsområdene Voksen Skog, Senterområde, Skogen, samt turveiene - gnr.13, Bnr. 36, gnr. 27,bnr. 50 m.fl. og gnr. 33, bnr. 4 m.fl. (del av Holmenkollen).

Vedtaksdato: 10.07.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901621
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 8981, V040182, 3979, V080581, V200686, 24182, V240780, V181181, V220481, 27980

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR UTBYGGINGSOMRÅDENE VOKSEN SKOG, SENTEROMRÅDET, SKOGEN SAMT TURVEIENE - GNR. 13, BNR. 36, GNR. 27, BNR. 50 M. FL. OG GNR. 33, BNR. 4 M. FL. (DEL AV HOLMENKOLLUTBYGGINGEN), OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Byggeområde for offentlig bygning - skole, barnehage, idrettshall m.m.
- Byggeområde for forretning/kontor (lokalservice).
- Trafikkområde - kjørevei, busslomme, gangvei.
- Friområde - turvei, anlegg for lek - idrett og sport.
- Fareområde - anlegg for høyspentledning.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for de aktuelle utbygningsfelter hvor bebyggelsen er prøvestukket i terrenget.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden.
Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

§ 5. Voksen Skog, feltene A, B, C, D, E og F kan bebygges med terrassehus/terrasse- blokker i inntil 4 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke og maks. gesimshøyde = 17 m i forkant hus/blokk-rekke. Endeseksjonene i hvert felt skal avtrappes til maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke. Utnyttelsesgrad for området Voksen Skog skal være maks. U=0,5.
Tomter for barnehage kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Samtlige barnehagetomter skal endelig avgrenses i bebyggelsesplanen. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.
Senterområdet, felt G, H og I kan bebygges med henholdsvis:
Felt G: Barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettshall, ungdomsklubb i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.
Felt H: Boliger som terrassehus/terrasseblokker i maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant blokkrekke. Endeseksjonene skal være avtrappet til maks 2 etasjer. Brutto boligareal skal være maks. 5500 m2.
Felt I: Dagligvareforretning, strøksbetjenende kontorvirksomhet (lokalservice). Det skal også kunne innpasses lokaler for offentlig helse- og sosialsenter, samfunnshusfunksjoner (møtelokaler), ungdomsklubb etc. Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng i bakkant bygning og maks. 3500 m2 bruttoareal.
Skogen felt N, kan bebygges med boliger som terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant husrekke og maks gesimshøyde = 17 m over eksisterende terreng i forkant husrekke. Vest for felt N skal det innpasses tomt for barnehage som kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes. Bebyggelsen skal inneholde en heis som forbinder det nedre nivå ved samleveien med det øvre nivå ved Skogen stasjon. Utnyttelsesgraden for området Skogen skal være maks. U = 0,5.

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

Egenparkering	1.1 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve	0,2 bilplass pr. bolig
Til sammen	1,5 bilplass pr. bolig

For leiligheter

Egenparkering	1,0 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve,	0,2 bilplass pr. bolig
Til sammen	1,4 bilplass pr. bolig

Egenparkering og besøksparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal ikke opparbeides, men vises i tilknytning til trafikkarealene på bebyggelsesplanene. Parkering for skolene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt som skal avsettes på skolens grunn, d.v.s.:

for barneskolen	ca. 8 - 10 bilplasser
for ungdomsskolen	ca. 12 - 14 bilplasser

Parkering for barnehagene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt. Bilplassene skal avsettes på barnehagens tomt eller annet angitt sted (kfr. paragraf 8).

§ 7. Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% 2-roms leiligheter
25% 3-roms leiligheter
50% 4-roms leiligheter
10% 5-roms leiligheter

For området Skogen kan leilighetsfordelingen være:
20% 2-roms leiligheter
20% 3-roms leiligheter
60% 4- og 5-roms leiligheter

§ 8. Kjøreatkomst til barneskolen og barnehage i felt G skjer fra Målstrostveien. For øvrig skjer atkomst til felt G fra vei 3051 (samleveien).
Felles avkjørsel til felt C og D er også felles for barnehagen i felt D.
Fellesareal/parkering i forbindelse med snuplassen nord i felt G er felles for ungdomsskolen og idrettshallen.
Barnehagen i felt E skal ha kjørbar atkomstrett over offentlig gangvei fra vei 3051 (samleveien). Parkering for barnehagen skal skje i felt E.
Felles avkjørsel fra snuplassen i enden av vei 3051 (samleveien) skal være felles for felt N og barnehagen.

§ 9. Ubebygget areal innenfor feltene A, B, C, D, E, F, H, N skal være felles for strøkets beboere.

§ 10. På offentlig og privat gang- og sykkelvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).
På gangvei i turvei A-10 tillates kjøring til eiendommene gnr. 27, bnr. 50, 786 og 1206. På gangvei i forlengelsen av veien Jerpefaret tillates kjøring til eiendommene gnr. 33, bnr. 959, 1084, 1219 og 1482.

§ 11. Parktanteplass med hus kan oppsettes i fellesareal utenfor den angitte grense for bebyggelse. Beliggenhet og nødvendig innkjøring skal godkjennes i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten (kfr. paragraf 4, 1. avsnitt).

§ 12. Gjerde som ikke har hjemmel i reguleringsbestemmelsene tillates ikke oppført i fellesarealene med unntak av gjerde for sikring av fareområde, f.eks. mot veier, støy o.l.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Viktor Wiese
JERPEFARET 33B

Dato: 26.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525533
8951342

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 1084

Vi viser til bestilling av 20260126 for JERPEFARET 33B.

GNR. 33 BNR. 1084

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.05.1941.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3570 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

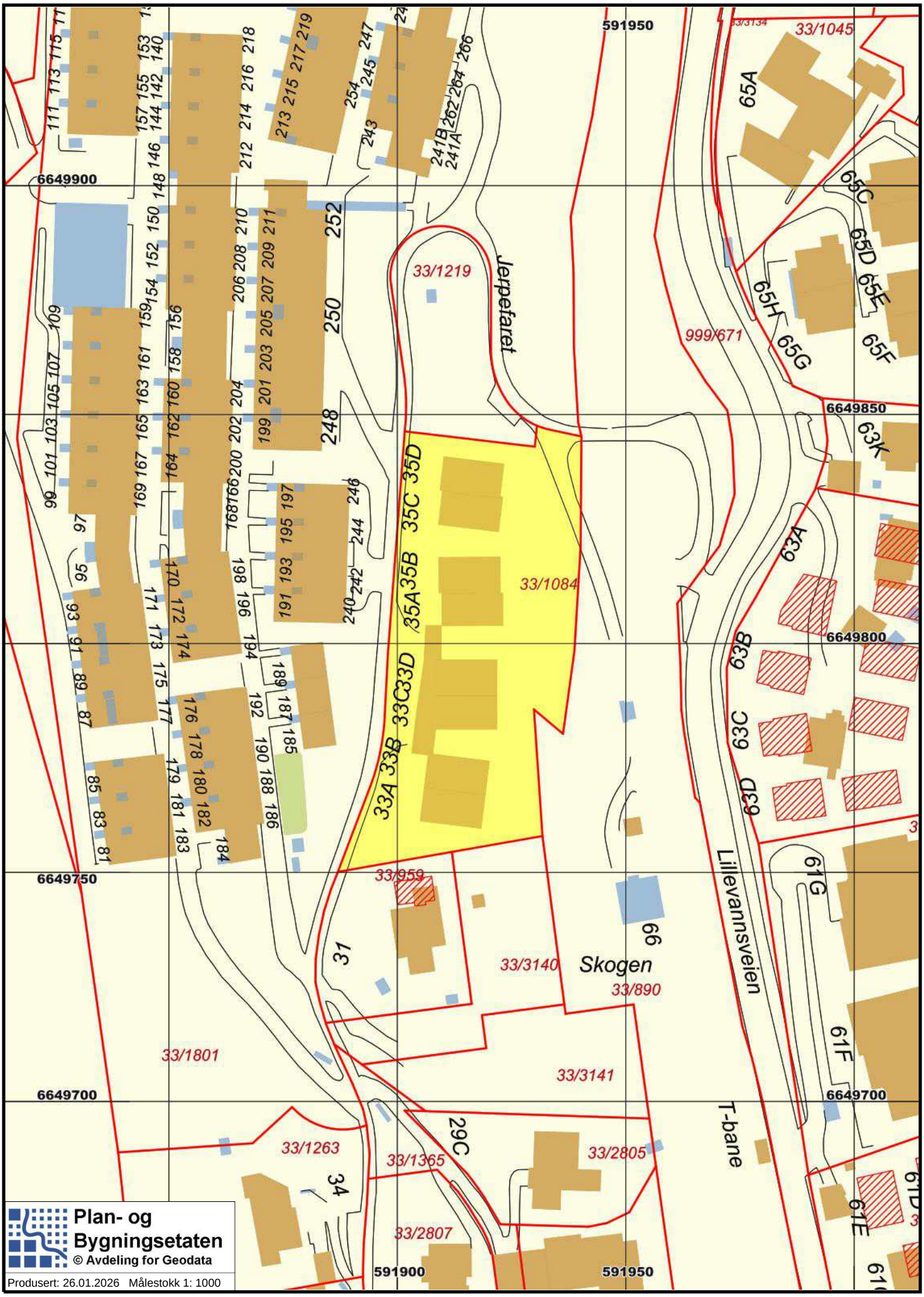
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 26.01.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SØREN YRAN AS
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 30.08.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201106441-126 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Guro Langemyhr | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JERPEFARET 33 - 35	Eiendom:	33/1084/0/0
Tiltakshaver:	REAL ESTATE AS	Adresse:	Ankerveien 42, 0785 OSLO
Søker:	SØREN YRAN AS	Adresse:	Øvre Slottsgate 12, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Jerpefaret 33 - 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 4 tomannsboliger, mottatt 25.07.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201106441			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			3/27
Avkjørselsplan			3/28
Plan 1. etasje - Bolig A, B, C og D	A20-1	10.04.2011	3/35
Plan 2. etasje - Bolig A, B, C og D	A20-2	10.04.2011	3/36
Snitt A-A	A30-02	20.04.2011	3/38
Snitt B-B	A30-03	20.04.2011	3/39
Snitt C-C	A30-04	20.04.2011	3/40
Snitt D-D	A30-05	20.04.2011	3/41
Fasade vest - Bolig D og C	A40-17	20.04.2011	3/46
Fasade vest - Bolig A og B	A40-18	20.04.2011	3/47
Fasade nord - Bolig D	A40-01	20.04.2011	3/48
Fasade syd - Bolig D	A40-03	20.04.2011	3/49
Fasade øst - Bolig D	A40-02	20.04.2011	3/50
Fasade nord HUS A	A40-10	06.08.2011	14/12

Fasade sør hus A	A40-12	06.08.2011	14/15
Fasade øst hus A	A40-11	06.08.2011	14/19
Fasade nord hus B rev	A40-07	06.08.2011	15/2
Fasade syd hus B rev	A40-09	06.08.2011	15/3
Fasade øst hus B rev	A40-08	06.08.2011	15/4
Fasade nord hus C rev	A40-04	06.08.2011	15/5
Fasade syd hus C rev	A40-06	06.08.2011	15/6
Fasade øst hus C rev	A40-05	06.08.2011	15/7
Plan underetasje 35 C og 35 D	E01	26.02.2016	93/6
Plan underetasje 35 A og 35 B	E02	26.02.2016	93/7
Plan underetasje 33 C og 33 D	E03	26.02.2016	93/8
Plan underetasje 33 A og 33 B	E04	26.02.2016	93/9
Utomhusplan			120/6
Plan kjeller som bygget			121/2

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

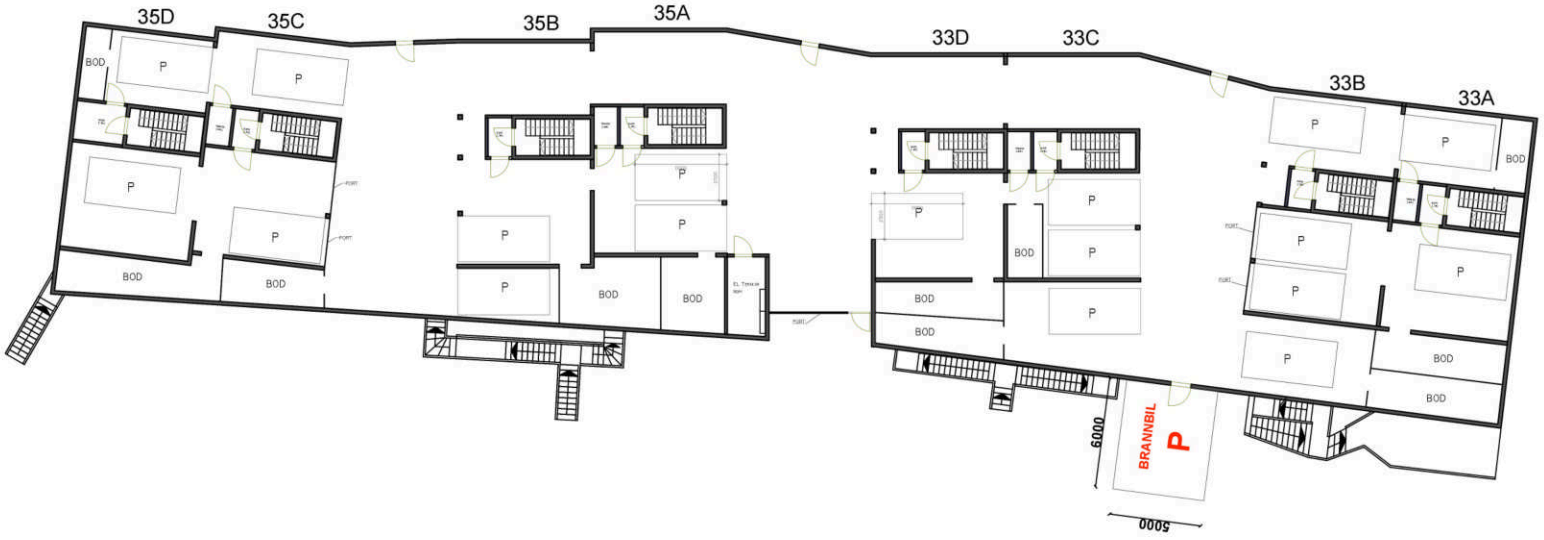
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

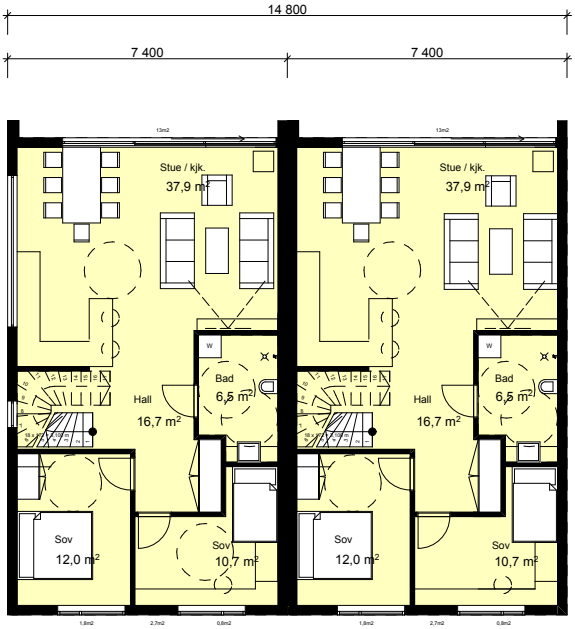
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.08.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:
REAL ESTATE AS, Ankerveien 42, 0785 OSLO, christian@realestate.no


35D
35C
35B
35A
33D
33C
33B
33A
BOD
P
BRANNBIL
6000
5000



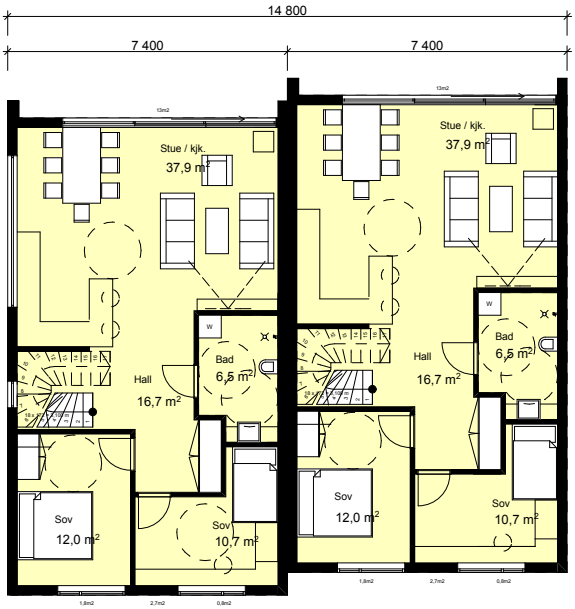
Tot. dør- vindusareal = 22%

BRA
83,5 m²
BTA
91,7 m²

Tot. dør- vindusareal = 22%

BRA
83,5 m²
BTA
91,7 m²

Tomannsbolig A og B



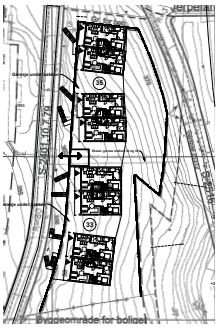
Tot. dør- vindusareal = 22%

BRA
83,5 m²
BTA
91,7 m²

Tot. dør- vindusareal = 22%

BRA
83,5 m²
BTA
91,7 m²

Tomannsbolig C og D



Tomannsbolig A-B-C-D i Jerpefaret 33 og 35, Oslo

Gnr. 33, Bnr.1482 , 1084

BYGGHERRE:
GO Eiendom as

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy Allé 12
0262, Oslo
922 90 150
Fax: 22 56 10 51
e-mail: frogner.arkitektkontor@c2i.net

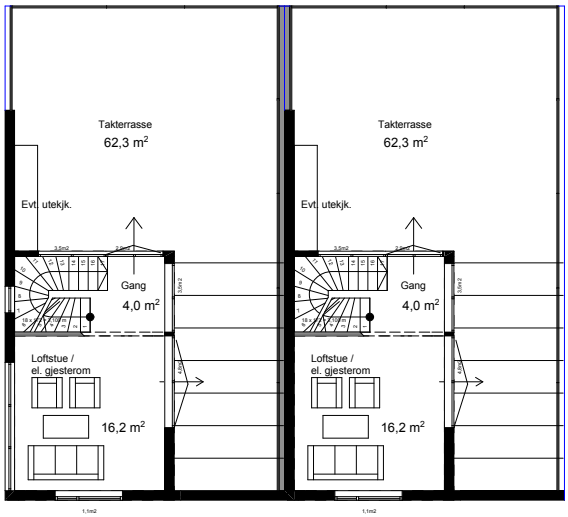
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

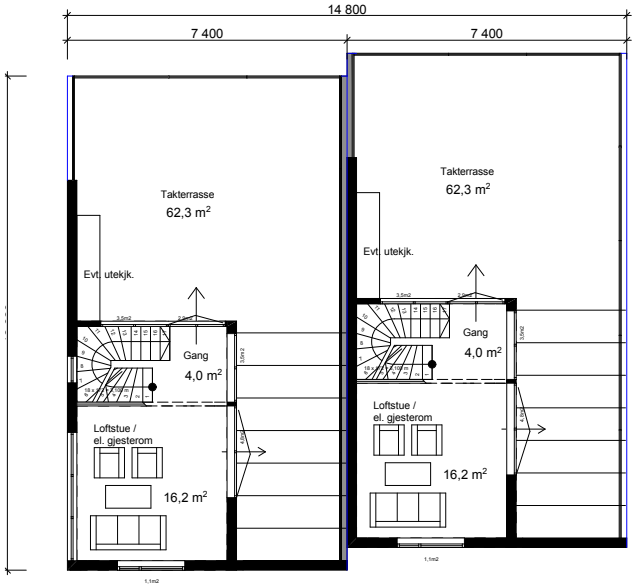
DATO
10.04-11

MÅLESTOKK
1:100, 1:3,33

Plan 1. Etasje

A20-1





BRA
24,6 m²
BTA
28,9 m²

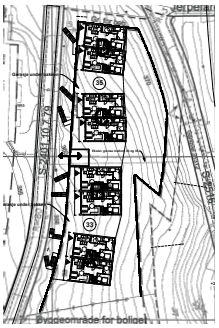
BRA
24,6 m²
BTA
28,9 m²

Tomannsbolig A og B

BRA
24,6 m²
BTA
28,9 m²

BRA
24,6 m²
BTA
28,9 m²

Tomannsbolig C og D



Tomannsbolig A-B-C-D i Jerpefaret 33 og 35, Oslo

Gnr. 33, Bnr.1482 , 1084

BYGGHERRE:
GO Eiendom as

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy Allé 12
0262, Oslo
922 90 150
Fax: 22 56 10 51
e-mail: frogner.arkitektkontor@c2i.net

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

DATO
10.04-11

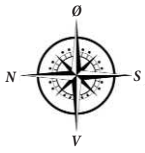
MÅLESTOKK
1:100, 1:3,33

Plan 2. Etasje o U-etg

A20-2

E02





Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Tomannsboliger
Jerperfaret 33 og 35
Gnr: 33 Bnr: 1482, 1084

Målestokk A3=1:100

Dato	26.02.16
Tegnet	BD
Kontr.	SY

Søknad - endringstillatelse

Prosjekt nr.: XXXX

Underetasje, 35A og 35B

Tegning nr. E02

Rev. -

Arkitekt:
Søren Yran AS
Siv.ark., MNAL, MNID, IIDA,
Øvre Slottsgate 14, 0157 Oslo,
(+47) 906 89 426
soren@yran .no

Tiltakshaver:
Real Estate AS

Filnavn: 160226 JERPERFARET 33-35.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 26.02.2016

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jerpefaret 33B, 0788 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 1084, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260050

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 907 25 950

E-post: henrik.erland.morud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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