PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

JERPEFARET 26 G

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Rekkehus (midt)

Jerpefaret 26 G, 0788 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2315, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 136 m²



Utkast

Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2499

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

BNA

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.

Utkast



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Utkast

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus (midt) - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.
Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Undertaktekking er av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.) fra byggeår.
Besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er av metall. Helbeslått pipe over tak.
Luftehatt.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra byggeår (1993).

Ytterdør med glassfelt.
Veranda- og balkongdører i tre med 3-lags glass fra byggeår.

Vest/sørvest-vendt balkong på ca. 12 m² med adkomst fra stue.
Dekke av terrassebord. Lys. Terrassevarmere. Markise.
Vest/sørvest-vendt veranda på ca. 6 m² med adkomst fra soverom.
Overbygget. Lys.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: parkett, flis, teppe
Vegger: malt panel, malte flater
Tak: malt panel, malte flater

Etasjeskiller av trebjelkelag og betong mot garasje.

Det er elementpipe fra byggeår. Feieluke på loft. Lukket peis i stue.

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Innerdører: Formpressede dører

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad og vaskerom
Ildsted

Garderobeskap i hovedsoverom og entré.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Våtrommet er oppgradert i 2016 iht. tidligere annonse.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Omfang og utførelse er ukjent.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med varmekabler.
VInnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppgradert i 2016 iht. tidligere annonse.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Omfang og utførelse er ukjent.
Veggene har flis, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med varmekabler.
Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Avtrekksventilasjon.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Flis på gulv.
Opplegg for vaskemaskin.
Skyllekum

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2020 iht. eier. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap i bad 1. etasje og vaskerom.
Det er noe kobberrør synlig ved hovedstoppekran i vaskerom.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Luftehatt over tak (ikke ytterligere kontrollerbar).

Boligen har mekanisk avtrekk. Aggregat plassert på loft.

Ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom. Plassert i rom med sluk.

Sikringsskap med automatsikringer i entréen.

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell iht. søknad tilgjengelig på Saksinnsyn.

Drenering fra byggeår. Ingen synlig utvendig fuktsikring ved denne seksjonen (den er synlig ved nabo seksjon og det legges til grunn at den ligger under terrenget).

Grunnmur i betong iht. søknad tilgjengelig på Saksinnsyn.

Greit fall i terrenget bort fra bygningen ved aktuell seksjon.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

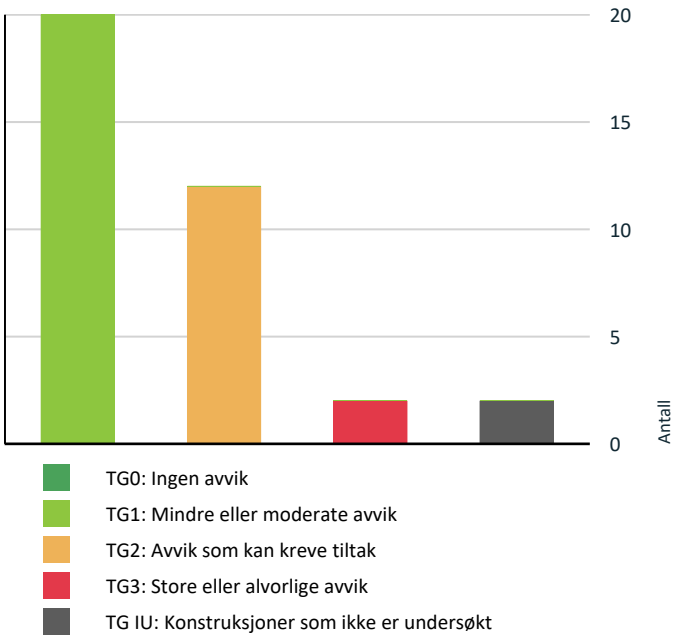
Rekkehus (midt)

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

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus (midt)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vegg under servant** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke dokumenterte radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke samsvarserklæring for baderom og eventuelt andre oppgraderinger utført av tidligere eier(e).
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det er hull i brannskillet mot nabo på loftet.

Utkast

Tilstandsrapport

REKKEHUS (MIDT)

Byggeår
1993

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Undertaktekking er av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.) fra byggeår. Besiktiget fra bakkenivå.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette i henhold til interne HMS-regler og regler for arbeid i høyden. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra en stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel være skader som en inspeksjon på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av kvalifisert personell.

Eier opplyser om at sameiet har årlig kontroll av taktekking.

Vurdering av avvik:
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Helbeslått pipe over tak. Luftehatt.

Merknad: Beslag i forbindelse med taket er inspisert fra bakkenivå så langt det lar seg gjøre med de begrensningene dette medfører.

Takvinkelen er 22° iht. byggetegning. For tak med ru taktekking er det normalt ikke behov for snøfangere ved denne takvinkelen. Behovet må likevel vurderes ut fra de faktiske forholdene, herunder risiko for snø- og isras mot områder hvor personer kan oppholde seg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.

Merknad: Downlights mot kaldt loft er en skadeutsatt konstruksjon, da varm, fuktig luft kan stige opp på loftet dersom det ikke er tett ved gjennomføringer. Dette var ikke kontrollerbart.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis nedsatt lufting hvor isolasjon ligger tett mot undertaket og der hvor luftepappen er sammenklemt.
• Uisolert rør på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene som gjøre at luftingen stedvis begrenses bør utbedres for å sikre tilstrekkelig lufting på loft. Manglende lufting på loft kan føre til kondens- og fuktproblemer.

Utkast

• Alle uisolerte rør på kaldt loft bør isoleres. Manglende isolering kan føre til kondensproblematikk. Kondensvann som renner tilbake i røret kan lekke ut i konstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må tas hensyn til ved endringer av konstruksjonen, som for eksempel ved tilleggsisolering. Manglende lufting kan føre til at kondens og nedbør blir stengt inne i konstruksjonen, noe som kan føre til fukt- og råteskader.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra byggeår (1993).

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).
Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder på 33 år.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.
Veranda- og balkongdører i tre med 3-lags glass fra byggeår.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder på 33 år.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vest/sørvest-vendt balkong på ca. 12 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Lys. Terrassevarmere. Markise.
Vest/sørvest-vendt veranda på ca. 6 m² med adkomst fra soverom. Overbygget. Lys.

Merknad: Installasjoner er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på veranda er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er løse og vridde terrassebord på veranda.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

Utkast

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag og betong mot garasje.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 9mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av hovedsoverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av trapperom registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

⚠ Radon

Beskrivelse

Iht. eier har det vært utført målinger i regi av sameiet med verdier under grenseverdier. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumenterte radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe fra byggeår. Feieluke på loft. Lukket peis i stue.

Merknad: Tilstandsvurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens krav til hva som skal undersøkes og disse er derfor ikke tilstandsvurdert.

Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for å innhente siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er utført i utforet vegg mot terreng i bod i u. etg. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelige fuktverdier (det ble registrert 8 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt, og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Merknad: Utforede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens og tilstanden må sees i sammenheng med fuktsikringg og drenering.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Utkast

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).
Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eier.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppgradert i 2016 iht. tidligere annonse.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Omfang og utførelse er ukjent.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon. Omfang og utførelse er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Utkast

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 47 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Dusjsonen har noe svakere fall enn 1:50. Det er foretatt funksjonstesting med vann og avrenning til sluk er vurdert å være tilfredsstillende.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran i gulv, samt plastsluk.

Se forøvrig punkt for dokumentasjon vedr. risiko.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra stue mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppgradert i 2016 iht. tidligere annonse.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Omfang og utførelse er ukjent.

UNDERETASJE > BAD

Utkast

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon. Omfang og utførelse er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på vanntett sjikt medfører usikkerhet om utførelsen ved innebygget sisterne, herunder om sisternen er plassert på riktig side av tettesjiktet. Dersom sisternen er feilplassert, kan tettesjiktet måtte brytes ved service eller utskifting, og sisternen vil ikke være enkelt utskiftbar uten inngrep i våtromskonstruksjonen.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har flis, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det mangler fug i hjørne mellom toalett og dusjvegg.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør utbedres med egnet elastisk våtromsfug for å redusere risikoen for vanninntrengning og fuktpåvirkning av omkringliggende materialer.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vegg under servant

Beskrivelse

Flislagt vegg under servant.

Vurdering av avvik:

• Det er utett løsning ved rørgjennomføringer under servant. Det mangler mansjett.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen og eventuelle følgeskader. Risikoen for vanninntregning gjelder først og fremst ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.
Måling av fallforhold er utført på deler av gulvet. Det kan ikke utelukkes stedvis avvik.

Dusjsonen har noe svakere fall enn 1:50. Det er foretatt funksjonstesting med vann og avrenning til sluk er vurdert å være tilfredsstillende.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Utkast

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Fug mot dørterskel sprekker. Hard fug mot terskel er en uegnet løsning.
• Det er løse mykfuger mellom gulv og vegg som følge av hard fug under som slipper.

Konsekvens/tiltak
• Hard fug bør fjernes og erstattes med egnet elastisk mykfuge, eventuelt i kombinasjon med ekspansjonsbånd der dette er nødvendig. Forholdet vurderes i hovedsak å ha estetisk betydning.
• Løse mykfuger kan gi redusert tetthet i overgangen og føre til videre oppsprekking eller løsning av fugemassen. Hard fug under bør fjernes, og det bør etableres ny elastisk mykfuge på egnet underlag.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er plastsluk i dusjsone og under baderkar. Banemembran.

Se forøvrig punkt for dokumentasjon vedr. risiko.

Vurdering av avvik:
• Sluk under baderkar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra bod mot baderom. Hullet er ikke tatt på ideelt sted (bak bruksvannssonen), men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (8 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsonen og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige

Utkast

fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn basert på observasjoner at vaskerommet hovedsakelig er fra byggeåret. Rommet er pusset opp med nytt gulv ved ukjent år.

Vurdering av avvik:

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

• TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000, gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom, og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. TG2: Sprekker i fuge mot terskel. TG2: avtrekksventil for ventilasjon er plassert inne i rørskapet. Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat gjelder nøktern standard og vil variere med valgte løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (9 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020 iht. eier. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller demontert sokkel.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Utkast

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap i bad 1. etasje og vaskerom.
Det er noe kobberrør synlig ved hovedstoppekran i vaskerom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Luftehatt over tak (ikke ytterligere kontrollerbar).
Merknad: Det er ikke lokalisert dedikert stakepunkt. Staking kan normalt utføres fra sluk, vannlås osv. Med bakgrunn i ferdigattest forutsettes det at anlegget er i henhold til krav. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

Til informasjon: Eier opplyser at det ikke oppleves sjenerende lyd fra avløpsanlegg.1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk. Aggregat plassert på loft.

Da det ikke foreligger dokumentasjon eller annen informasjon legges det til grunn på bakgrunn av observasjoner at aggregatet for ventilasjonen er fra ca. 2001.

Kanaler og aggregat er renset i 2025. Dokumentasjon fremvist.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsaggregatet har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom. Plassert i rom med sluk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i entréen.

Det har ikke vært el-tilsyn siste 5 år.
Anlegget er fra 1993. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Utkast

Tilstandsrapport

Det er fremvist samsvarserklæring for:
-"Omtrekking av kurs til stekeovn og platetopp. Byttet sikring fra 16A til 20A til platetopp og montert ny sikring til stekeovn.
Printet ut ny kursfortegnelse. Montert ute lamper i inngang, balkong 1. etg, U.etg."
-"Bytte komfyrvakt likt mot likt.".

Merknad: Jordingskabel i sluk på badet er ikke tilkoblet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknad: Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt som var vanlig tidligere, men er ikke lenger en godkjent løsning for nye installasjoner. Det må påregnes etablert direktekobling mot sikringsskap når varmtvannsberederen en gang må skiftes ut.

Eier opplyser at sikringene ikke ofte løses ut, og at det ikke er kjent brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Kursfortegnelse foreligger og antall sikringer samsvarer med denne. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert termiske skader, mangelfull kabelfesting eller utette kabelinnføringer i sikringsskapet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke samsvarserklæring for baderom og eventuelt andre oppgraderinger utført av tidligere eier(e).

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat 6 kg. Røykvarslere er installert.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det er hull i brannskillet mot nabo på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Hull i brannskillet mot nabo.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell iht. søknad tilgjengelig på Saksinnsyn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Ingen synlig utvendig fuktsikring ved denne seksjonen (den er synlig ved nabo seksjon og det legges til grunn at den ligger under terrenget).

Vurdering av avvik:

Utkast

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong iht. søknad tilgjengelig på Saksinnsyn.

Merknad: Grunnmuren er i hovedsak skjult, og vurderingen gjelder kun observerbare flater sett i forhold til alder. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Greit fall i terrenget bort fra bygningen ved aktuell seksjon.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke dokumenterte radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke samsvarserklæring for baderom og eventuelt andre oppgraderinger utført av tidligere eier(e).

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

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det er hull i brannskillet mot nabo på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

Utkast

Tilstandsrapport

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Hull i brannskillet mot nabo.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

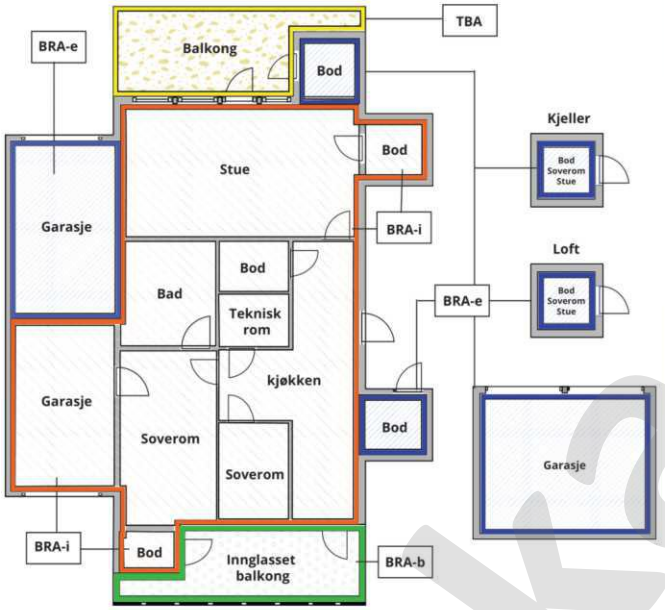
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Rekkehus (midt)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	69			69	12
Underetasje	67			67	6
Kjeller		5		5	
SUM	**136**	**5**			**18**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, kjøkken, bad, stue		
Underetasje	Trapperom, bod, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 5 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rens av ventilasjon. Faktura fremvist.
Flytting av ventilasjon bad u. etg. Faktura fremvist.
Div. el-arbeider. Samsvarserklæringer fremvist.

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Aleksander Svien	Rekvirent
	Suzanne Marie Sveen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2315		16	8380 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Jerpefaret 26 G

Hjemmelshaver
Svien Aleksander, Sveen Suzanne Marie

Eierandel
137 / 3389

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

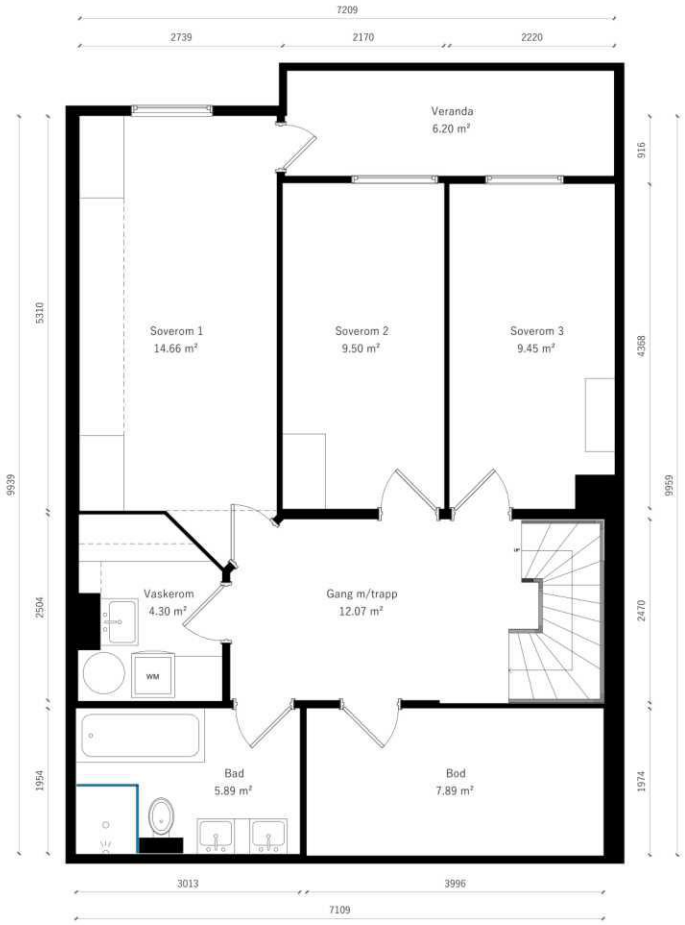
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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

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

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

Utkast



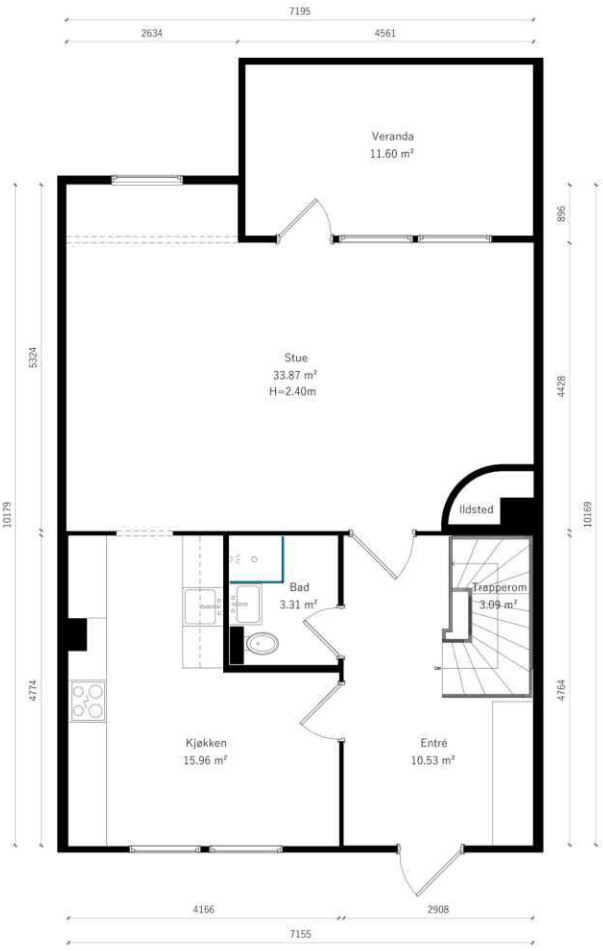
Jerpefaret 26G

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D



Jerpefaret 26G

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260435
Addresse	Jerpefaret 26 G		
Postnr.	0788	Sted	OSLO
Selgers navn	Suzanne Marie Sveen		
Selgers navn	Aleksander Svien		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

89383467

Våtrom

Initialer selger:
S S
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reetablering av begge badene med ny støp, membran og rør-i-rør-system i 2016 av forrige eiere (dette er opplysninger fra egenerklæringsskjemaet til forrige eier i 2020)

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ikke spesifisert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Elektro high logic, Flexirørservice, Bad og Membran AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Reetablering av begge badene med ny støp, membran og rør-i-rør-system

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

rør-i-rør-system

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler, el uttak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S S
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Elektro high logic, Flexirørservice, Bad og Membran AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør-i-rør-system på badene

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektro high logic, Flexirørservice, Bad og Membran AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av sameiet ble det utført vask og montering av mosebånd av Thorendahl AS i 2025. Det er inngått avtale med Nortekk som utfører årlig kontroll, og gjør utbedringer ved behov.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Thorendahl og Nortekk (sameiet)

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utskifting av deler av kledningen på fasaden, utført av Thorendahl AS i 2025. Thorendahl har også malt deler av fasaden.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Deler av fasaden er malt på dugnad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiet har dokumentasjon på arbeidet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Lagt nytt gulv (laminat) på et av rommene.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye el uttak ifm oppussing bad i 2016To nye vegglamper på kjøkkenet ifm oppussing i 2020Ny komfyrvakt i 2025Ny kurs til induksjonstopp i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontrakt med entreprenør som pusset opp kjøkkenet, underlag fra elektrikere som har utført arbeidene

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført kanalrens og rens av villavent på loftet. Flyttet avtrekk på badet i underetasjen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra utførende firma

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Det er foretatt målinger to-tre ganger siden byggeåret. Det er ikke registrert for høye verdier i vår enhet. (Hentet fra egenerklæringsskjemaet til forrige eier fra 2020)

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

Initialer selger:
S S
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.08.2026

Signert av *Suzanne Marie Sveen*

Signert av *Aleksander Svien*

Initialer selger:
S S
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Innkalling til

ORDINÆRT SAMEIERMØTE



JERPEFARET BOLIGSAMEIE

Jerpefaret 22 – 26, 0788 Oslo
Org. Nr. 985 228 671

Avholdes i musikkrommet, Grindbakken skole

Onsdag 10. juni 2026 kl. 18:00

AGENDA

1) Konstituering
   - Registrering av fremmøtte seksjonseiere og fullmakter
   - Valg av referent
   - Valg av seksjonseier til å underskrive protokoll i tillegg til møteleder
   - Godkjenning av innkalling og dagsorden

2) Behandle styrets beretning for siste år

3) Behandle og godkjenne årsregnskapet

4) Behandle innkomne saker

5) Behandle budsjett 2026

6) Valg av styre og valgkomité

7) Valg av revisor

2. Styrets beretning 2025/2026

2.1 Organisasjon

Jerpefaret Boligsameie, Jerpefaret 22-26, 0788 Oslo, består av 22 seksjoner og er registrert i Brønnøysundregistrene (Enhetsregisteret) med organisasjonsnummer 985 228 671.

Denne beretningen omfatter aktiviteter fra ordinært sameiermøte den 03. juni 2025 og frem til sameiermøtet 10. juni 2026.

Styrets sammensetning har i perioden vært:

Leder:	Helle Christoffersen	26C	2024-2026
Styremedlemmer:	Aleksander Svien	26G	2024-2026
	Thor-Kristian Øvergaard	26E	2025-2026
	Bente Aamodt	24C	2025-2026
Varamedlem:	Theodor Litlere 26H		

Revisor:
Statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann, Lillevannsveien. 61B, 0788 Oslo.

Valgkomite:
Johannes Groseth og Randi Wessman

2.2 Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter. I tillegg har det vært løpende kontakt via digitale kanaler for å avklare saker mellom styremøtene. Hovedsakene i år har vært rehabilitering av fasaden.

Vedlikehold
Det har blitt utført følgende vedlikehold:

Nortek har avventet med å utføre den årlige inspeksjonen av takene grunnet rehabiliteringssaken. Inspeksjonen tas opp igjen høsten 2026.

Dugnader
Det har i perioden vært avholdt en høstdugnad og en vårdugnad. Det var bra oppmøte på høstdugnaden, mens oppmøtet på årets vårdugnad var middels.

Styret takker de som jevnlig stiller opp på dugnadene og ønsker også å gi honnør til alle som legger ned en innsats til daglig for at vi skal ha det velstelt og pent i sameiet.

Gressklipping
Gressklipping i 2025 ble gjennomført av John Ulrikson (26B). Styret takker John for meget god innsats. Avtalen videreføres i 2026. Vi foreslår at klipping av skråningene gjøres på dugnad gjennom sesongen. Håper flere sameiere kan stille opp og hjelpe til med dette arbeidet når behovet melder seg. Slike dugnader vil annonseres på sameiets Facebook-gruppe.

Snømåking
1 Hjelpende Hånd, med Skandinavisk Utemiljø som utførende firma, fikk fornyet tillitt som leverandør også denne sesongen. Kommende styre må være oppmerksom på at avtalen videreføres automatisk for neste vinter dersom den ikke sies opp innen august 2026.

Styrets oppfatning er at kvaliteten på arbeidet som ble utført av Skandinavisk Utemiljø var god, både når det gjelder brøyting, strøing og feiing. Responstiden har generelt vært dårlig, og det var flere tilfeller av lange perioder med meget dårlig fremkommelighet til/fra sameiet grunnet mye snø eller is. Styret har gjentatte ganger måttet purre på leverandøren. Vi anbefaler den nye styret å vurdere om de skal finne en ny leverandør for neste sesong.

Parkering
Vi minner om at alle som har garasje bør benytte denne til parkering av bil og at hver seksjon kun kan parkere en bil på parkeringsplassene. Dersom man har leietagere i sin seksjon, skal de parkere i Jerpefaret.

Ved parkering på veien, oppfordrer styret til at man ikke parkerer for nær nedkjøringen slik at det blir tilstrekkelig sikt både for biler og andre trafikanter som kommer fra sameiet eller turveien.

Vi oppfordrer de seksjonene med motorsykkel / scooter til også å bruke sin garasje for parkering av disse og at det også her gjelder en motorsykkel / scooter pr seksjon på felles parkeringsplass.

Styret foreslår at vi tar bort den ene parkeringsplassen som er nedenfor postkassen og tilpasser denne til MC parkering og el sparkesykkel parkering.

Ladesystemet og problem med strøm i garasjene
Ladesystemet for el-biler i sameiet består nå av totalt 20 enheter.

Vi minner om at ladning i garasjen kun skal gjøres via ladesystem satt opp av Datek. Ladning fra vanlig strømuttak er strengt forbudt – det medfører brannfare og fare for overbelastning på de vanlige kursene i garasjeanlegget.
Sameiet hadde store utfordringer med ladning rundt juletider, og det viste seg at det var ruteren som var defekt. Denne ble erstattet med en helt ny ruter, og etter dette har ladning vært relativt stabilt i vårt sameie.

Hvis strømmen går i denne delen av sameiet, er tilgang til sikringsskapet kun via garasjeporten til 22 E (Stavik Øien). Det er bare de som har nøkkel til utløsermekanismen til den elektriske port åpneren i den aktuelle delen av garasjen. Dersom sikringen går, skal man først kontakte Stavik Øien i 22E. Hvis de ikke er hjemme, er det plassert en ekstranøkkel i fellesboden. Den ligger i en gul isboks til venstre i hylleseksjonen sammen med en instruks om hvordan porten åpnes.

Norges pris
Sameiet har Norges pris på sin strømavtale. Dette gjelder ikke for lading i garasjene. Vi ber neste styret om å jobbe videre med denne saken.

Rehabilitering av fasade
Fra våren 2025 til høsten 2025 gjennomførte sameiet et større vedlikeholdsprosjekt. Arbeidene omfattet utskifting av kledning, vask av tak og maling av fasader. Sluttoppgjøret med entreprenøren ble ferdigstilt vinteren 2026. Prosjektet ble gjennomført med en totalkostnad som var ca. kr 368 000 lavere enn vedtatt totalbudsjett.

Det er planlagt ettårsbefaring sommeren 2026 med entreprenør og prosjektleder for gjennomgang av eventuelle reklamasjoner. Per i dag er det meldt inn forhold knyttet til malearbeider på garasjeporter og rekkverk i trapp. Styret vil i forkant av befaringen be seksjonseierne om tilbakemelding på eventuelle øvrige forhold som ønskes gjennomgått. Nærmere informasjon vil bli sendt ut senere.

Styret ønsker å takke alle beboere for fleksibiliteten og samarbeidsviljen gjennom prosjektperioden.

Fjerning av sprosser
På godt synlige vinduer betraktes fjerning av sprosse som en fasadeendring. I henhold til §5 i vedtektene, kan ikke seksjoner endre fasaden uten gyldig vedtak ved simpelt flertall i ordinært sameiermøte.

Styret opprettholder tidligere vedtak:

Vinduer som er godt synlige på fasaden skal ha sprosser. Dette gjelder vinduene på kjøkken-siden, og de små, godt synlige vinduene i stue/soverom.

Det er valgfritt om man vil ha sprosser på vinduene som ligger innenfor verandaer og innhugget ved hagen.

Husordensregler
Alle sameier er pålagt å ha vedtekter som regulerer eierskapet og den juridiske driften. I tillegg er det vanlig å ha husordensregler som bestemmer hvordan sameiet skal drives i det daglige og inneholder mer konkrete regler som må etterleves av beboerne. Hensikten med slike regler er å skape gode forhold i sameiet og sikre beboernes trivsel. Husordensregler må ifølge våre vedtekter vedtas med alminnelig flertall på sameiermøtet.

Det har frem til årets generalforsamling ikke eksistert husordensregler for vårt sameie. Tidligere styret oppfordret dagens styre til å jobbe med å få på plass husordensregler for vårt sameie, og vedlagt forslag til husordensregler for vedtak på årets generalforsamling

Sosiale arrangementer
Årets julegrantenning med servering av gløgg og besøk av nissen ble avholdt første søndag i advent. Det var mange store og små fornøyde deltakere på arrangementet.

Det har også vært hyggelige sammenkomster i etterkant av dugnadene med servering av mat og drikke.

Styret har lagt ut en post på Facebook der vi oppfordrer 2-3 seksjonseiere å melde seg inn i festkomiteen. Foreløpig er det ingen som har tatt kontakt.

Oppgaver styret ble bedt om å jobbe med fra generalforsamling 2025

1. Oppfølging av rehabiliteringsprosjektet. *Dette er behandlet av styret*
2. Vedlikehold av grøntarealer og vegetasjon. *Dette er behandlet av styret*
3. Utarbeide husordensregler. *Dette er behandlet av styret*
4. Utarbeide en vedlikehold- og finansieringsplan for fremtidige vedlikeholdsoppgaver i sameiet. *Dette er behandlet av styret*

Styret har gjennomført og påbegynt alle disse oppgavene. Vi ber neste styret om å jobbe med følgende:

1. Gjennomføre ett års befaring av rehabiliteringsprosjektet
2. Fullføre vedlikehold - og finansieringsplan for framtidige vedlikeholdsoppgaver

Økonomi

Sameiets regnskap for 2025 er gjort opp med kr 439 170 i overskudd versus kr 115 114 i underskudd i 2024. Samlet egenkapital pr 31/12-25 er på kr 810 360 versus kr 371 190 i 2024.
Forretnings-/regnskapsfører har denne perioden vært Petter Arneld i 22F, org. Nr. 979 581 203.

Honorarer

Styret foreslår å opprettholde kr. 1.000 i styrehonorar pr. styre- og varamedlem og kr 2000 til styreleder. Honoraret er da ikke oppgavepliktig og det er ikke skattepliktig for mottaker.

Regnskapsfører og revisors honorar dekkes etter regning.

Medlemskap etc.

Sameiet er medlem av Huseierens Landsforbund, medlemsnummer 11 58 530.
Forsikringsdekning er i Gjensidige Forsikring, polisenummer 89383467.
Telia leverer TV og nettløsninger til sameiets interne kabelnett.
WattIf er vår ladeleverandør
Sameiet har abonnement på systemet BevarHMS. Dette bidrar til å ivareta de lovpålagte oppgavene for HMS i sameier.

Oslo, 1. juni 2026
For styret i Jerpefaret Boligsameie

Helle Christoffersen
Styrets leder

1. Behandle og godkjenne årsregnskap for 2024

Jerpefaret boligsameiet

BALANSE

	31.12.2025	31.12.2024
OMLØPSMIDLER:		
Prosjekt Jerpefaret oppussing	-	45 533
Kundefordringer	43 394	11 208
Opptjente, ikke mottatte inntekter	50 068	-
Forskuddsbet. Kostnader	457 197	162 431
Bank	1 847 702	212 616
Sum omløpsmidler	**2 398 361**	**431 788**
Sum Eiendeler	**2 398 361**	**431 788**
EGENKAPITAL		
Egenkapital 1/1	(371 190)	(486 304)
Årets over-/underskudd	(439 170)	115 114
Sum egenkapital	**(810 360)**	**(371 190)**
KORTSIKTIG GJELD:		
Leverandørgjeld	(302 757)	(60 599)
Annen kortsiktig gjeld	(1 285 244)	-
Sum kortsiktig gjeld	**(1 588 001)**	**(60 599)**
Sum gjeld og egenkapital	**(2 398 361)**	**(431 789)**

Resultatregnskap

	2025	2024
INNTEKTER:		
Fellesinntekter	(1 264 196)	(1 190 552)
Regulering inntekter	-	66 292
Inntekter elbilladning	(88 832)	(54 223)
Inntekter vedlikehold Jerpefaret	(368 062)	-
Sum inntekter	**(1 721 090)**	**(1 178 483)**
KOSTNADER:		
Sosiale kostnader	3 692	1 210
Eiendomsskatt og komm. Avg.	472 098	433 026
Lys og varme	106 031	102 625
TV Anlegg	158 521	163 112
Medarbeidern	16 032	14 268
Leie datasystemer	7 677	-
Vedlikehold bygning/eiendom	40 757	126 761
Grøntarealer	18 349	23 389
Snøbrøyting	106 078	101 027
Småanskaffelser	7 394	17 205
Regnskapshonorar	46 250	43 750
Revisjonshonorar	13 500	12 500
Andre honorarer	13 623	48 911
Forsikringer	232 705	193 421
Andre kostnader	39 214	12 392
Sum kostnader	**1 281 921**	**1 293 597**
Årets over-/underskudd	**(439 170)**	**115 114**

Note 1:
Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kostprinsippet.
Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.
Vurderingsregler.
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.
Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift .

Note 2:

Fellesutgifter 2024:	1149248,00
10% økning 2025:	114925,00
Sum inntekter	1264173,00

Note 3:
Sameiet har hatt betydelig vedlikehold av bygningsmassen for 2025.
Styret har kalt inn totalt kr. 5.848.055.- (kr. 5.488.005.- for vedlikehold og kr. 360.050.- for maling/hele dugnadsomfanget)
Totalkostnadene for oppussingen ble kr. 5.479.993.-
Overskuddet ble således (kr. 5.848.055.- - kr. 5.479.993.-) kr. 368.062.-

Note 4:

Ordinært resultat kr.	71108,00
Overskudd vedlikehold kr.	368062,00
Sum overskudd 2025 kr.	439170,00

Revisors beretning

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSA UTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM m
Org.nr, 062 424 212 MVA
Medlem AV Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Jerpefaret Boligsameie

Oslo, 26. mai 2026

15173 12016

Uavhengig revisors beretning — uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Jerpefaret Boligsameie som viser et overskudd på NOK 439.170.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav • gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234 Mobil +47 95 24 99 05
Mobil $47 95 24 99 OS

Kontoradresse: Lilleakerveien 61 B, 0788 Oslo Postboks 56 — Holmenkollen, 07 12 Oslo E-mail: larshara/dhr/nchmannmgmai/.com

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og Innholdet årsregnskapet, Inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo, 26. mai 2026

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Confidential

JERPEFARET BOLIGSAMEIE

TOTALKONKLUSJON FOR 2025

De revisjonshandlinger som var planlagt ved interim 2025 er gjennomført ved revisjonen av interim 2025 og årsoppgjøret 2025. Det er utført felles revisjon av interim og revisjon av årsoppgjøret.

Revisjonshandlinger:

Interim 2025

Gjennomgang av referat fra siste årsmøte og fra e. o. årsmøte.
Kontroll av IB 1.1.2025.
Gjennomgang av restanser / forskudd.
Beregning av husleie fra boliger totalt for 2025
Kontrollert at husleien til beboerne stemmer med vedtatt fordelingsnøkkel.
Revisjon av kostnadsbilag

Årsoppgjøret 2025

Ajourføring revisjon av husleieinntekten og andre inntekter.
Revisjon av bankinnskudd og renteinntekter.
Revisjon av lønningsområdet
Revisjon av kostnader siden interim
Revisjon av kortsiktige fordringer og kreditorer
Innhold og presentasjon av regnskapet med noter

Etter min mening gir det fremlagte regnskapet riktig bilde av selskapets stilling og for resultatet av årets drift. Jeg anbefaler at regnskapet legges frem for styret.

Oslo, tirsdag 26. mai 2026

Lars Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor

4. Innkomne saker til behandling

4.1 Innsetting av vinduer

Innsender: 26 D

Seksjonseier i 26 D ønsker å sette inn et nytt vindu i passasjen mellom 26 D og 26 E der det i dag er satt inn en lufteluke.

Hei,

Vi ønsker å se på mulighet for å sette inn et vindu mot trapp ved bygget fra vår kjeller. Dette vil være et vindu der lufteluken nå er vendt mot bygg på motsatt side. Det er avklart med nabo som vindu vender mot. Vi har ikke utarbeidet videre plan for dette per nå, men ville melde saken inn formelt før styremøte som vi fikk vite er forestående. Si ifra dersom dere trenger mer informasjon til styremøtet rundt dette. Hensikten i første omgang er å avklare at vi kan gå videre med saken og vi vil selvfølgelig følge opp med alt som er nødvendig opp mot styret på veien videre.

Med vennlig hilsen Eirik Paulsberg, 26D

Styrets vurdering

Det er 3 smale passasjer mellom ulike rekker i sameiet. I alle disse tilfellene er det originalt kun seksjonen på en av sidene av passasjen som har ett vindu i gavlveggen. Dette er sannsynligvis et bevisst valg arkitekten har gjort både for å hindre innsyn og mulig også knyttet til brannsikkerhet. I ettertid har 24C satt inn et lite vindu i underetasjen (som tidligere eier har opplyst at både ble søkt om og godkjent).

Styret anbefaler å ta hensyn til evt ulemper dette vil medføre for både 26 D og 26 E. Styret foreslår derfor å godkjenne igangsetting av videre søknadsprosess til Oslo kommune knyttet til dette ene vinduet. En absolutt forutsetning er at innsetting av vinduet er brannteknisk forsvarlig gitt den korte avstanden mellom rekkene.

Styret har tatt kontakt med Huseiernes landsforbund og fått opplyst at seksjonseier må skaffe nødvendige tillatelser fra kommunen, brannsikkerhet etc. Dette må fremlegges for det nye styret som velges 10.juni før arbeidet kan starte.

4.2 Innsetting av ekstra vindu i 26 E

Seksjon 26E ønsker å sette inn et nytt vindu i passasjen mellom 26 D og 26 E. Tiltaket ønskes gjennomført på en måte som ivaretar byggets uttrykk og eksisterende fasade. Det vil bli lagt vekt på at vinduet tilpasses boligens stil og utforming. Arbeidet vil bli utført i henhold til gjeldende lover og regler, inkludert krav til brannsikkerhet. Nødvendige søknader og eventuell godkjenning fra kommunen vil bli innhentet før tiltaket eventuelt gjennomføres.



Styrets vurdering

Det er 3 smale passasjer mellom ulike rekker i sameiet. I alle disse tilfellene er det originalt kun seksjonen på en av sidene av passasjen som har ett vindu i gavlveggen. Dette er sannsynligvis et bevisst valg arkitekten har gjort både for å hindre innsyn og mulig også knyttet til brannsikkerhet. I ettertid har 24C satt inn et lite vindu i underetasjen (som tidligere eier har opplyst at både ble søkt om og godkjent).

Styret anbefaler å ta hensyn til evt ulemper dette vil medføre for både 26 D og 26 E. Styret foreslår derfor å godkjenne igangsetting av videre søknadsprosess til Oslo kommune knyttet til dette ene vinduet. En absolutt forutsetning er at innsetting av vinduet er brannteknisk forsvarlig gitt den korte avstanden mellom rekkene, samt at vinduet ikke kommer i konflikt

Styret har tatt kontakt med Huseiernes landsforbund og fått opplyst at

seksjonseier må skaffe nødvendige tillatelser fra kommunen, brannsikkerhet etc. Dette må fremlegges for det nye styret som velges 10.juni før arbeidet evt kan starte.

4.3 Felles platting mellom 26 E og 26 F

Seksjon 26E og 26F ønsker å etablere en felles platting foran boligene. Plattingen planlegges samkjørt for å gi et helhetlig og ryddig uttrykk i sameiet.

Tiltaket vil ha et areal på ca. 24–28 m² og vil bli plassert med god avstand til asfaltkanten. Plattingen senkes mest mulig ned mot terrenget for å redusere høyde og visuell påvirkning, samt tilpasses eksisterende terreng og omgivelser.

Bakgrunnen for saken er at styret behandlet begge henvendelsene i styremøte 22. april, og konkluderte med at tiltaket anses som en fasadeendring og derfor må behandles av generalforsamlingen.

Styrets vurdering:

På styremøte 30. september 2025 var styret på befaring vedrørende platting og regler for å sette opp dette. Vi var enige om at 12 kvadratmeter (som målt opp på Helles platting) er maks grense for plattinger i sameiet, og at man i tillegg må hensynta muligheter for at størrelsen på platting må justeres hensyntatt nabo og utfordringer (plass) for snøbrøyting. Dersom det blir vanskelig med brøyting må størrelsen vike for dette. I tillegg skal de som ønsker å bygge nye plattinger hensynta eventuelle estetiske justeringer i forhold til plattinger hos naboer og plass til f.eks. snøbrøyting. Dersom det skulle bli vanskelig med snø brøyting, må størrelsen plattingen reduseres.

Styret anbefaler at søknaden godkjennes. Det forutsettes at plattingen bygges slik at den harmonerer med øvrige, tilsvarende plattinger i samme rekke. Detaljer må avklares med kommende styre før arbeidet igangsettes.

4.4 Ny skigard og nye utelamper

Hei

Skigarden er i dårlig forfatning og jeg vil be styre om å vurdere å skifte ødelagte bord, eventuelt skifte hele skigarden.
Ønsker også at styret vurderer å skifte utelysene i sameiet (over garasjene og ved fellesboden). Disse er så vidt meg bekjent fra byggeåret og er moden for utskifting.

Mvh.

Petter Arneld
Jerpefaret 22 F

Styrets vurdering:

Styret er enige om at vi utbedrer dette. Vi oppfordrer sameiet til felles dugnad for å sette opp et nytt gjerde i god tid før vinteren.

Vedrørende ønske om nye utelamper til sameiet ber vi neste styret vurdere nye utelamper som samsvarer med vårt oppgraderte fasadeuttrykk.

4.5 Air bnb

Styret er bedt om å vurdere regulering av kortidsutleie via Airbnb, finn.no o.l. Bakgrunnen er at slik utleie bidrar til økt trafikk av ukjente personer, støy, slitasje og et svekket bomiljø.

Hovedregel er 90 dager pr år med maks 30 dager sammenhengende iht eierseksjonsloven.

Mange sameier / borettslag krever melding om utleie av datoer og antall og at brudd kan behandles som mislighold.

Sameiet kan med 2/3 flertall endre grensen slik at grensen for kortidsutleie settes ned til 60 dager.

Styrets vurdering:

Styret ønsker å regulere til 60 dager maks korttidutleie pr år pr seksjon. Vi ber om at seksjonseiere som benytter korttidsutleie melder fra til styret om utleie, datoer og antall datoer pr gang. Dette sendes til jerpefaretboligsameie@gmail.com. Regler for benyttelse av parkering er de samme for korttidsutleie som vanlige leietager og disse skal parkere i Jerpefaret.

4.6 Felleskostander

Styrets vurdering:

Felleskostnader for 2026 er sendt ut av regnskapsfører ved årsskifte og opprettholdes med 10 % økning i 2026. Det nye styret får i oppgave å vurdere felleskostnader for 2027 etter at vedlikeholdsplanen foreligger.

4.7 Husordensregler

Styret viser til punktet over vedrørende husordensregler og ber om at det stemmes og godkjennes på årets sameiermøte.

5. Behandling av budsjett 2025

Forslag til budsjett for Jerpefaret Boligsameie – 2025

Budsjett

Jerpefaret Boligsameiet

	Drift 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:		
Fellesinntekter	-1264196	-1390596
Inntekter elbilladning	-88832	-80000
Inntekter vedlikehold Jerpefaret	-368062	0
Sum inntekter	**-1721090**	**-1470596**
KOSTNADER:		
Sosiale kostnader	3692	4000
Eiendomsskatt og komm. Avg.	472098	481864
Lys og varme	106031	110000
TV Anlegg	158521	186555
Medarbeidern	16032	17000
Leie datasystemer	7677	8000
Vedlikehold bygning/eiendom	40757	45000
Grøntarealer	18349	20000
Snøbrøyting	106078	110000
Småanskaffelser	7394	10000
Regnskapshonorar	46250	47000
Revisjonshonorar	13500	15500
Andre honorarer	13623	0
Forsikringer	232705	250000
Andre kostnader	39214	40000
Sum kostnader	**1281921**	**1344919**
Årets over-/underskudd	**-439170**	**-125677**

6. Valg av styre og valgkomité

Det er behov for 2 nye styremedlemmer som erstatning for Helle Christoffersen (26C) og Aleksander Svien (26G).

Forslag nye styremedlemmer: John Ulrikson (26B) . Vi mangler i tillegg et nytt

styremedlem som må velges på generalforsamlingen.

Forslag varamedlem: ?

Forslag valgkomité: Helle Christoffersen og Aleksander Svien i samarbeid med det

nye styret

7 - Valg av revisor

Det anbefales at nåværende revisor, statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann, får oppdraget for regnskapsåret 2026.



Protokoll fra ordinært sameiermøte onsdag 10. juni 2026

Jerpefaret 22-26 Boligsameie

Org. nr 985 228 671

Sak 1 – Agenda

1) Konstituering

Registrering av fremmøtte og antall stemmeberettigede/fullmakter:

22 A	Ellen Dworsky og Leif Arne Mendelsohn	22 B	Hanne-Sophie Y. Solhaug
22 C	Fullmakt (Hanne-Sophie Y. Solhaug)	22 D	Erik Ingebrigtsen
22 E	Ivar Øien	22 F	Fullmakt (Erik Ingebrigtsen)
22 G			
24 A	Fullmakt (Bente Aamodt)	22 B	Bente Aamodt
24 C	Trine Wiig Hage	24 D	Fullmakt (Trine Wiig Hage)
24 E	Nils Jørgen Bogen	24 F	Andy Cau
26 A	Fullmakt (Thor Kristian Øvergaard)	26 B	John Ulrikson
26 C	Helle Christoffersen	26 D	Eirik Paulsberg
26 E	Thor Kristian Øvergaard	26 F	Tom Holm
26 G	Aleksander Svien	26 H	Cathrine Bering Litlerè
26 J	Nina og Atle Christensen		

Det er en stemme pr seksjon. Totalt var det 16 stemmeberettigede pluss fem med fullmakt til stede.

Valg av referent:
Ivar Øien ble valgt.

Valg av to seksjonseiere til å underskrive protokoll:
Helle Christoffersen 26 C og Trine Wiig 24 C.

Godkjenning av innkalling og dagsorden:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Sak 2 – Styrets beretning for siste år (2025/2026)

Styrets leder gikk gjennom styrets beretning for 2025/2026.

Følgende ble bemerket under gjennomgangen:

- Bente Aamodt bor i 24 B, ikke 24 C.

- Det nye styret må vurdere å inngå kontrakt for snørydding, som sikre at brøyting blir utført før klokka 08.00. Det er også viktig at brøyteselskap disponerer fres, og at snø ikke freses inn på grøntområdene (på grunn av grus).
- MC-parkering gjøres om til egen sak (nummer 4.8).
- Det nye styret, sammen med Ivar i 22 E, bytter sylinder i lås til denne seksjonens garasjedør. Dette for å sikre at den alltid er låst når den har vært åpnet manuelt.
- De som har el-billadere i garasjene, får ikke Norgespris. Nytt styre sjekker årsaken til dette.
- Sameiet skal gjennomføre ettårsbefaring for rehabiliteringsprosjektet. Det vurderes å reklamere på malearbeidet på garasjeportene. Det undersøkes også om muligheten for å male muren utenfor 24 D/E og mur ved parkeringen i samme farge som resterende murer.
- Det skal brukes samme brunfarge som bygningsmassen, på gulvet i inngangspartiene.
- Når utkast til vedlikehold- og finansieringsplan foreligger, sendes denne på høring til sameierne.
- Husordensreglene med endringer ble vedtatt av sameiermøtet. Reglene er vedlagt denne protokoll.
- Montering av grunnmurspapp over bakkenivå nevnes i utkast til vedlikehold- og finansieringsplan.
- Beplantning skal ikke være nærmere yttervegg enn en meter.

Styrets beretning ble godkjent med de foreslåtte endringer.

NB: Sameiet trenger 2-3 personer til festkomite og to personer til å organisere julegrantenning.

Sak 3 – Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetning ble godkjent.

Sak 4 – Innkomne saker til behandling

Sak 4.1 – Innsetting av vindu i 26 D

Vedtak: *Som styrets innstilling.*

Sak 4.2 – Innsetting av ekstra vindu i 26 E

Vedtak: *Som styrets innstilling.*

Sak 4.3 – Felles platting mellom 26 E og 26 F

Til saken ble det notert at søkere må sjekke om det kreves kommunal godkjenning for platting over en viss størrelse (planlagt tiltak er på 24-28 m2), før oppstart.

Vedtak: *Søkere sjekker om tiltaket er søknadspliktig. Ellers som styrets innstilling.*

Sak 4.4 – Ny skigard og nye utelamper

Vedtak: *Som styrets innstilling. Nye utelamper tas inn i* vedlikehold- og finansieringsplan.

Sak 4.5 – Air bnb

Til saken ble det notert følgende:

- Overskriften til saken skal være «Korttidsutleie i sameiet»

- Grense på 60 dager for kortidsutleie i sameiet bringes inn som forslag til vedtektsendring til neste ordinære sameiermøte.
- Se ellers vedtatt husordensreglementet.

Vedtak: *Som styrets innstilling inkludert notater til saken (se over).*

Sak 4.6 – Felleskostnader

Vedtak: *Som styrets innstilling.*

Sak 4.7 – Husordensregler
Det kom innspill til endringer i sameiermøtet. Disse ble innarbeidet av styrets leder i møtet.

Vedtak: *1. Korttidsutleie for hver enkelt seksjon kan maksimalt være 60 dager pr år.*
2. Omarbeidede husordensregler.

Begge vedtak var enstemmig.

Sak 4.8 – MC-parkering
Styret oppfordret eiere av motorsykler og scootere om å parkere i egen garasje. Videre forslo styret å ta bort den ene parkeringsplassen nedenfor postkassene, og tilpasse denne til MC-parkering og el-sparkesykkelparkering (tekst fra styrets beretning).

Vedtak: *Ordning som i dag ved at MC og scooter parkeres foran og bakenfor den oppmerkede p-plassen for bil i forlengelsen av søppelskuret.*

Sak 5 – Behandling av budsjett for 2026

Vedtak: *Som styrets innstilling. Det nye styret undersøker årsak til betydelig kostnadsøkning for budsjettposten TV-anlegg (fra 158.521 til 186.555 kroner).*

Sak 6 – Valg av styre og valgkomité

Trine Wiig Hage (24 C) og John Ulrikson (26 B) ble valgt som nye styremedlemmer ved akklamasjon.

Theodor Litlerè (26H) ble valgt som varamedlem til styret ved akklamasjon.

Tradisjonen tro utgjør de som går ut av styret ny valgkomité. Disse er Helle Christoffersen (26 C) og Aleksander Svien (26 G).

Sak 7 – Valg av revisor
Statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann ble gjenvalgt.

Oslo, juni 2026

Helle Christoffersen

Trine Wiig Hage

VEDTEKTER

for

JERPEFARET BOLIGSAMEIE

§1
Sameiets navn er Jerpefaret Boligsameie.

§2 - Eiendommen
Eiendommen har gnr. 33, bnr. 2315 i Oslo og ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens areal.
Fellesarealer er alle arealer og flater som ikke ligger innenfor grensene til noen bruksenhet og omfatter utvendige tak og vegger, tomten med gang- og kjøreveier og garasjeanlegg.

§3- Formål
Formålet med dannelsen av sameiet er

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesarealer og felles tekniske innretninger.
- Ivareta andre saker av felles interesse.

§4 - Disponering
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til utleie, salg og pantsettelse. Salg og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret.

Seksjonseierne har enerett til å bruke de terrasser/balkonger som tilligger deres bruksenhet. Seksjonseierne har plikt til å renholde og vedlikeholde fellesarealer som de har enerett til å bruke og måke snø fra balkongene.
Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholdsarbeider når det er påkrevet av bygningsmessige hensyn.
Dersom slike saklige begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Beboerne i 22A – 22C disponerer bakrommene på eget ansvar. Konsekvensen ved bruk av bakrommene og de bygningsmessige tiltak som er gjennomført i disse utover de tiltak som allerede er utført i forbindelse med fuktproblemer og/eller radon, påhviler den enkelte seksjonseier. Sameiet har således ikke noe ansvar for at eierne av 22A – 22C utnytter bakrommet til spesielle formål. Ved eventuelle reparasjoner av de bygningsdeler som sameiet har ansvaret for å vedlikeholde, kan sameiet kreve refundert merkostnader som skyldes bygningsmessige tiltak utover de tiltak nevnt ovenfor.

§5- Bruk
Bruksenheten må ikke nyttes slik at bruk er til unødig eller urimelig ulempe ved f.eks. støy, lukt e.l. for de øvrige seksjonseiere.
Uten gyldig vedtak ved simpelt flertall i sameiermøte, har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, f.eks ved utskifting av vindusglass eller på annen måte. Forslag til slik

fasadeendring sendes sameierne sammen med innkalling til sameiermøte.
Fellesanleggene og -arealene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, spesielt påpekes disponering av gjesteparkering.

Ingen deler av fellesarealene kan innlemmes i bruksenheter eller gjøres til bruksenheter i nye seksjoner uten enstemmig vedtak på sameiermøte.

Sameiermøtet kan vedta husordensregler. Husordensreglene må ikke begrense den naturlige og forutsatte bruk av bruksenhetene.

§6 - Fellesutgifter
Fellesutgiftene fordeles på seksjonene etter sameiebrøken.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig i henhold til sameiebrøkene, jfr eierseksjonslovens §14.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser.

Til dekning av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene fastsetter styret à-kontobeløp som innbetales forskuddsvis for hvert kvartal. Ved forsinket betaling kan styret beslutte å pålegge morarenter.
Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når dette vedtas av sameiermøtet.

§ 7- Sameiets pantesikkerhet
Sameiet har panterett i de enkelte seksjoner med kr. 30.000,- for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Panteretten har prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90% av lånetaksten avholdt etter forsikringsrådets regler.

§ 8- Sameiermøte
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til møtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden herunder forslag som skal behandles av møtet. Styrets årsberetning samt revidert regnskap skal sendes ut sammen med innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal meldes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

a) Behandle styrets beretning for siste år
b) Behandle og godkjenne årsregnskapet
c) Behandle budsjett
d) Behandle andre saker nevnt i innkallingen
e) Foreta valg av styremedlemmer og styreleder
f) Foreta valg av revisor

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis styrets leder ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende eiere.

Seksjonseierne har stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.
Foruten eieren har et husstandsmedlem møte- og talerett.

For gyldig vedtak kreves:

a) Enstemmighet (blant samtlige sameiere):
- Vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen, jfr. eierseksjonslovens §21, siste ledd.

b) 2/3-deler av de avgitte stemmer:
- Vedtak av nyanskaffelser og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses som vesentlige.
- Vedtak om endring av vedtektene.
- Vedtak som nevnt i eierseksjonslovens §12, 4. ledd.
- Vedtak om endring av formålet for de enkelte seksjoner.

c) Alminnelig flertall av de avgitte stemmer:
- Vedtak om avsetning til vedlikeholdsfond.
- Fastsettelse eller endring av husordensregler.
- Alle andre vedtak.

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

§9 - Habilitet
Ingen kan som eier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§10 - Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§11-Styret
Sameiet ledes av et styre som skal bestå av 4 - fire - medlemmer og 1 – ett - varamedlem valgt blant seksjonseierne.
Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmenes funksjonstid er ett år, men samtlige styremedlemmer kan gjenvelges. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styre-representantene.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§12 - Styrets oppgaver
Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.
Det hører inn under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.
Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret eierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.
Styret kan ikke uten fullmakt fra seksjonseierne gå til nyanskaffelser og/eller utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

§13
Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner av 4. mars 1982 nr. 7, som er ufravikelig til anvendelse i sameiet.

Ovennevnte vedtekter med endringer er vedtatt på sameiermøte 23/4 2008.

Oslo, 14.mai 2008

Husordensregler Jerpefaret Boligsameie

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet vårt. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Sameiet er avhengig av at alle seksjonseiere bidrar til å ta vare på bygninger og fellesarealer gjennom aktsom bruk, jevnlig tilsyn og rask varsling ved avvik.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for egne husstandsmedlemmer og for at besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og sameieloven.

1. Bygninger

Hver seksjon skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Pga fare for fuktskader på bebyggelsen skal hver seksjonseier ikke å beplante busker, trær og blomster innenfor 1 meter fra husveggen.

Det er viktig at hver seksjonseier påser at den enkeltes takrenner er fri for blader og annet som hindrer fritt nedløp. I tillegg gjennomfører Nortek årlig inspeksjon av tak og takrenner.

Den enkelte sameier plikter å holde seksjonen oppvarmet vinterstid.

Sameierne må ikke foreta elektriske installasjoner i garasjen og i boder som blant annet bil lader uten skriftlig samtykke fra styret, og bare i den grad disse knyttes til seksjonens eget elektriske anlegg. Dette gjelder ikke belysning til bodene.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for drift, ettersyn, nødvendig vedlikehold og utskifting av ventilasjonsanlegg, ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner som kun forsyner vedkommende seksjon.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for drift, vedlikehold og utskifting av bevegelige og slitasjeutsatte deler som tilhører og betjener egen seksjon og garasje.

Vedlikehold og skifte av terrassebord og trappeparti er seksjonseier sitt ansvar.

For å ivareta sameiets helhetlige uttrykk og byggets vedlikehold, forventes det at seksjonseiere foretar skånsom vask av egen fasade minimum hvert annet år.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Dersom man ønsker å ha sosiale aktiviteter utenom dette tidsintervallet, bes det om at naboene varsles om dette i god tid.

3. Brann og røykvarslere

Alle seksjoner skal ha installert tilstrekkelig antall røykvarslere i sin seksjon.

4. Bruk av balkonger

Sne må fjernes på balkongene etter snefall.

5. Parkering

Hver seksjonseier har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier disponerer bil.

Dette gjelder også ved korttidsutleie av hele boligen. Påse at garasjedøren alltid er lukket og låst. Gjesteplassene er i hovedsak beregnet for en ekstra bil pr seksjon eller gjester.

6. Søppel

Beboerne må holde orden ved søppelkassene og ikke overfylle disse. Søppelkassene skal bare benyttes til vanlig husholdningsavfall. Beboerne besørger selv fjerning av særskilt avfall.

7. Fellesarealer

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesområder i sameiet. Sameiere bes om å vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at disse er ryddige til enhver tid. Fellesarealene tilhører sameiet og skal ikke benyttes til personlige og individuelle løsninger som ikke ganger fellesskapet.

8. Korttidsutleie

Korttidsutleie begrenses til maks 60 dager pr år pr seksjon og maks 30 dager sammenhengende iht Eierseksjonsloven. Seksjonseier skal melde fra til styret om utleie, dager og antall dager pr gang. Dette sendes til felles mail boks for sameiet jerpefaretboligsameie@gmail.com

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Oppdrag med lav risiko

Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

EKEBERG ELEKTRO

Kunde	Fra
15263 - Aleksander Svien Aleksander Svien Jerpefaret 26 G 0788 OSLO	Ekeberg Elektro as Ekebergveien 127 B 1178 Oslo Org. nr.: 897802112 Avdeling: Oslo Telefon: 48020444 E-post: post@eelektro.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	16000	Aleksander Svien Jerpefaret 26 G 0788 OSLO	93415455 aleksander.svien@gmail.com
Dato:	09.04.2025		
Saksbehandler:	Renny Terland		

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400: 2022	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Rapportens omfang		
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	Bytte komfyrvakt likt mot likt	
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	Ja	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	Ja	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	Ja	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	Ja	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	Ja	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	Ja	
Sluttkontroll (Lav risiko)		
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja 999	
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	Ja	
Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	Ja	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	Ja	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	Ja	
Er utstyret funksjonprøvet og funnet i orden?	Ja	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	Ja	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	Ja	
Deler av anlegget er i henhold til gammel norm/ELSIKKERHET NR. 63 grunnet alder på røranlegg/skap	Utført	
Er det jobbet på baderom, og eller med ladestasjon for elbil så må det benyttes egen risikovurdering og sluttkontroll.	Utført	

© 2025 NELFO

Se samsvarserklæring

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Se samsvarserklæring

Montør:
09.04.2025



Haakon Fegri

© 2025 NELFO

Rapport fra risikovurdering

elmann
800 33 008

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Aleksander Svien	Jerpefaret 26G	0788 OSLO	33284

Kontaktperson	Telefon	E-post
		aleksander.svien@gmail.com

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☑ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Jerpefaret 26G	0788 OSLO		EBX3062

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
27.04.2026	28.04.2026	28.04.2026	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400:1998	Enebolig

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Elmann AS	Tvetenveien 164	0671 Oslo	980872041

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Rune Hovde		rune@elmann.no

Rapportens omfang

☐ Hele anlegget ☑ Anleggsdel:

Krever tiltaket melding til netteier? ☐

Kommentar

Rapport fra risikovurdering

elmann 800 33 008

1. Anleggssikkerhet

1.1 Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	✎
Kommentar	
1.2 Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	✓
Kommentar	
1.3 Har du tatt hensyn til og samordnet krav med andre fag, f.eks TEK?	✎
Kommentar	
1.5 Er de ytre påvirkningene og driftsforholdene for installasjonen normale?	✓
Kommentar	
1.5 Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	✓
Kommentar	
1.6 Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?	✓
Kommentar	
1.7 Har du vurdert kravet til komfyrvakt?	✎
Kommentar	
1.8 Er alle forhold vedrørende lading av elektriske kjøretøy vurdert?	✎
Kommentar	
1.9 Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	✎
Kommentar	
1.10 Har du vurdert forholdene for, og egenskapene til, valgt overspenningsbeskyttelse?	✎
Kommentar	
1.11 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	✓
Kommentar	
1.11.1 Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	✎
Kommentar	
1.12 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?	✓
Kommentar	
1.12.1 Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	✎
Kommentar	
1.12.2 Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	✎

Kommentar	
1.13 Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	✓
Kommentar	
1.13.1 Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	/
Kommentar	
1.14 Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	✓
Kommentar	
1.15 Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	✗
Kommentar	
1.15.1 Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	✓
Kommentar	
1.15.2 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	✓
Kommentar	
1.16 Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	/
Kommentar	
1.17 Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	✓
Kommentar	
1.18 Er uttak for USB-lading vurdert i samråd med kunde/eier?	/
Kommentar	
1.19 Er eller skal anlegget tilknyttes lokal energiproduksjon og/eller lokal lagring av energi?	/
Kommentar	

2. Kompetanse

2.1 Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	✓
Kommentar	

3. Eventuelt

3.1 Har du fått tilgang til alle relevante opplysninger for gjennomføring av denne risikovurderingen?	✓
Kommentar	
3.2 Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	✓
Kommentar	

Rapport fra risikovurdering

elmann
800 33 008

Beskrivelse

Risikovurdert av:	
Navn	Muhammad Sufyan Afzal Bibi
Dato	28.04.2026
Signatur	

Eier/bruker (ved behov)	
Navn	Aleksander Svien
Dato	
Signatur	

Rapport fra sluttkontroll

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Aleksander Svien	Jerpefaret 26G	0788 OSLO	33284

Kontaktperson	Telefon	E-post
		aleksander.svien@gmail.com

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

☐ Nyanlegg ☑ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Jerpefaret 26G	0788 OSLO		EBX3062

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
28.04.2026	28.04.2026	28.04.2026	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400:1998	Enebolig

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Elmann AS	Tvetenveien 164	0671 Oslo	980872041

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Rune Hovde		rune@elmann.no

Rapportens omfang

☐ Hele anlegget ☑ Anleggsdel:

Kommentar

Rapport fra sluttkontroll

elmann 800 33 008

1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?	✓
Kommentar	
1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?	✓
Kommentar	
1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?	✓
Kommentar	

2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?	✓
Kommentar	
2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?	✓
Kommentar	
2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?	✓
Kommentar	
2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	/
Kommentar	
2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?	/
Kommentar	
2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	/
Kommentar	
2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	/
Kommentar	
2.8 Er leder og vern riktig koordinert?	✓
Kommentar	
2.9 Er justerbare vern riktig justert?	/
Kommentar	
2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?	✓
Kommentar	
2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?	/
Kommentar	
2.12 Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?	✓
Kommentar	

2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?	✓
Kommentar	
2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?	✎
Kommentar	
2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	✓
Kommentar	
2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?	✎
Kommentar	
2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?	✎
Kommentar	
2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?	✓
Kommentar	
2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?	✓
Kommentar	

3. Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?	✓
Kommentar	0.01
3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	✓
Kommentar	999
3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?	✎
Metode og verdi	
Kommentar	
3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?	✓
Kommentar	
3.5 Er det kontrollert spenningsfall?	✎
Kommentar	
3.6 Er anlegget funksjonstestet?	✓
Kommentar	
3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?	✎
Kommentar	
3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?	✎
Kommentar	

Rapport fra sluttkontroll

elmann 800 33 008

4. Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?	☑
Kommentar	
4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☑
Kommentar	
Elkontroll for bolig anbefales etter følgende antall år:	
Kommentar	
4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☑
Kommentar	
4.4 Er installasjonen ladeklar?	✎
Kommentar	
4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?	✎
Kommentar	

Beskrivelse

Montør:	
Navn	Muhammad Sufyan Afzal Bibi
Dato	28.04.2026
Signatur:	

Kontrollert av (Bruk Kundesignatur)	
Navn	Aleksander Svien
Dato	
Signatur:	

Elsikkerhetsdokumentasjon
Samsvarserklæring

EKEBERG ELEKTRO

Kunde	Fra
15263 - Aleksander Svien Aleksander Svien Jerpefaret 26 G 0788 OSLO	Ekeberg Elektro as Ekebergveien 127 B 1178 Oslo Org. nr.: 897802112 Avdeling: Oslo Telefon: 48020444 E-post: post@eelektro.no

Ordre/dato		Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.:	16000	Aleksander Svien Jerpefaret 26 G 0788 OSLO	93415455 aleksander.svien@gmail.com
Dato:	09.04.2025		
Saksbehandler:	Renny Terland		

Arbeidsbeskrivelse

Dato	Beskrivelse
09.04.2025	Bytte komfyrvakt likt mot likt

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400: 2022	
Måler nr.		
Senere utbedret		
Rapportens omfang		
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	Bytte komfyrvakt likt mot likt	
Deler av anlegget er i henhold til gammel norm/ELSIKKERHET NR. 63 grunnet alder på røranlegg/skap	Utført	

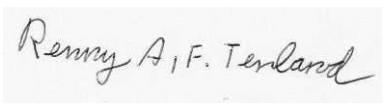
Montør:
09.04.2025



Haakon Fegri

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

05.05.2025



Signatur, installatør

© 2025 GSGroup AS

Samsvarserklæring

elmann
800 33 008

Utarbeidet Av	
Firmanavn	Elmann AS
Kontaktperson:	Rune Hovde
Adresse	Tvetenveien 164
Postnr/Sted:	0671 Oslo
Telefon	
E-post	rune@elmann.no
Organisasjonsnr.	980872041
Elvirksomhets-ID	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Aleksander Svien
Kontaktperson	
Adresse	Jerpefaret 26G
Postnr/Sted:	0788 OSLO
Telefon:	
E-post	aleksander.svien@gmail.com
Kundenummer:	16228
Ordrenummer	**33284**

Anlegg

☐ Nyanlegg ☑ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Matrikkel	Boligmappanummer
Jerpefaret 26G , 0788 OSLO		EBX3062

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
27.04.2026	28.04.2026	28.04.2026	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400:1998	Enebolig

☑ Prosjektering ☐ Utførelse

Beskrivelse

Omtrekking av kurs til stekkeovn og platetopp ,
Byttet sikring fra 16A til 20A til platetopp og montert ny sikring til stekeovn.
Printe ut ny kursfortegnelse.
Montert ute lamper i inngang, balkong 1.etg, U.etg

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☑ Boligmappa.no ☑ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	
Dato:	28.04.2026
Signatur:	

Ansvarlig Montør: Muhammad Sufyan Afzal Bibi

TINGLYST
06 AUG 1993
OSLO BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR: 35745

BTR

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 33, bnr. 2315 (felt L-2)
Adresse : Jerpefaret 22-26, 0393 OSLO

avgir følgende erklæring:

Eierne av framtidig utskilte parseller av gnr. 33, bnr. 2315 gis rett til å føre vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer gjennom hverandres parseller i den utstrekning Oslo vann- og avløpsverk finner dette nødvendig.

For anlagte ledninger som dekker flere eiendommer, skal eierne av de eiendommer som knytter seg til ledninger, være solidarisk ansvarlig for vedlikehold i fellesskap.

Erklæringen tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

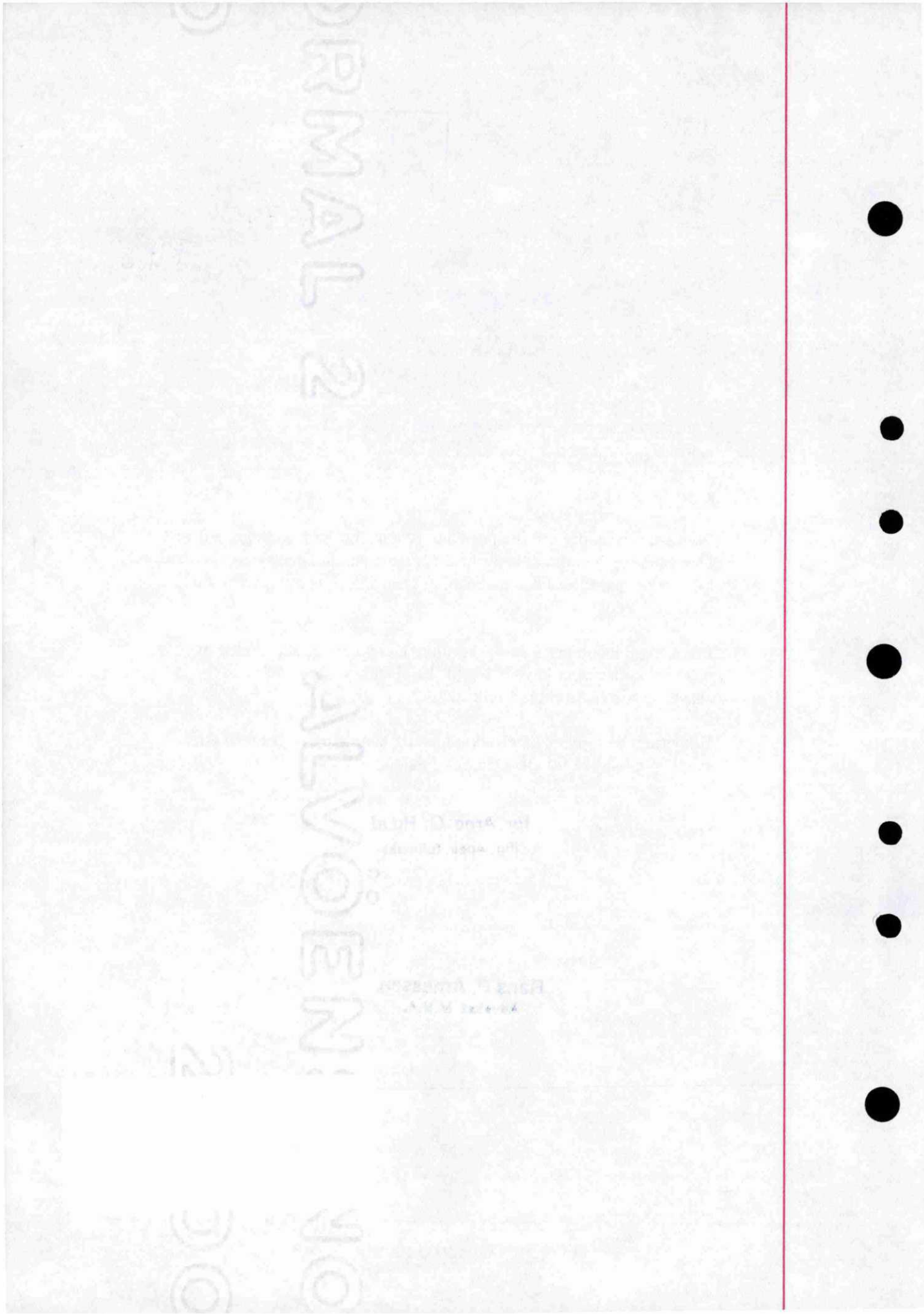
Oslo, 04.08.93

for Arne G. Ruud
iflg. spes. fullmakt

Eier : .....

Hans P. Arnesen
Advokat M.N.A.

Doknr: 35745 Tinglyst: 06.08.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Returneres til:

Hans P. Arnessen
Advokat M.N.A.
Boks 100 Vinderen
0319 Oslo

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	33	2315	

TINGLYST
05 OKT 1993
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 47798

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
28 02 08	Arne G. Ruud	
11 10 13 [redacted]	Aase Sonja Ruud	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	136	11	B	184	21	B	137	31			41			51		
2	B	137	12	B	186	22	B	136	32			42			52		
3	B	136	13	B	184	23			33			43			53		
4	B	136	14	B	136	24			34			44			54		
5	B	137	15	B	137	25			35			45			55		
6	B	184	16	B	137	26			36			46			56		
7	B	184	17	B	137	27			37			47			57		
8	B	186	18	B	136	28			38			48			58		
9	B	186	19	B	136	29			39			49			59		
10	B	184	20	B	137	30			40			50			60		

Sum tellere: 3389 = nevner: 3389

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 47798 Tinglyst: 05.10.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[x] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

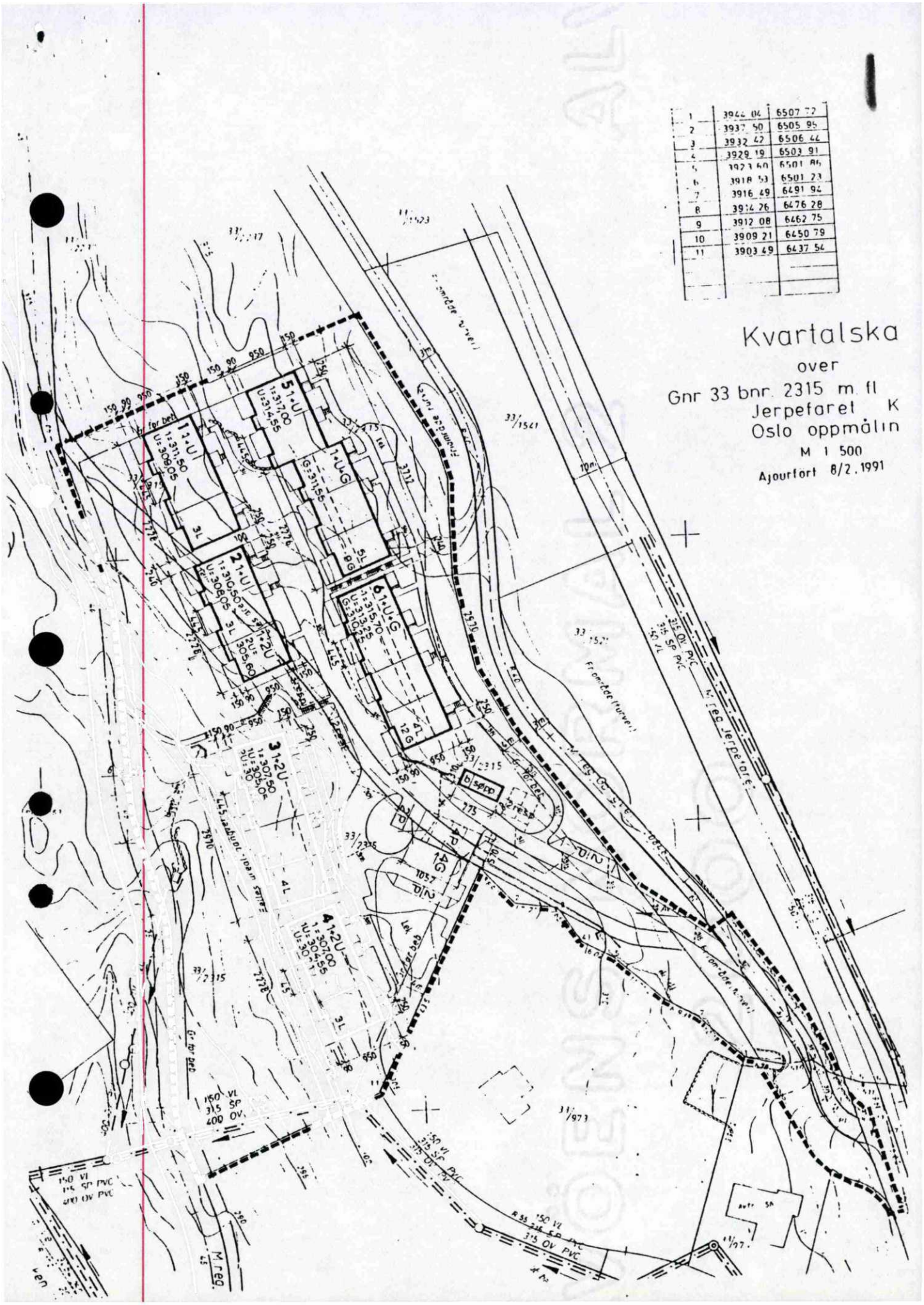
6. Tegninger m.v.

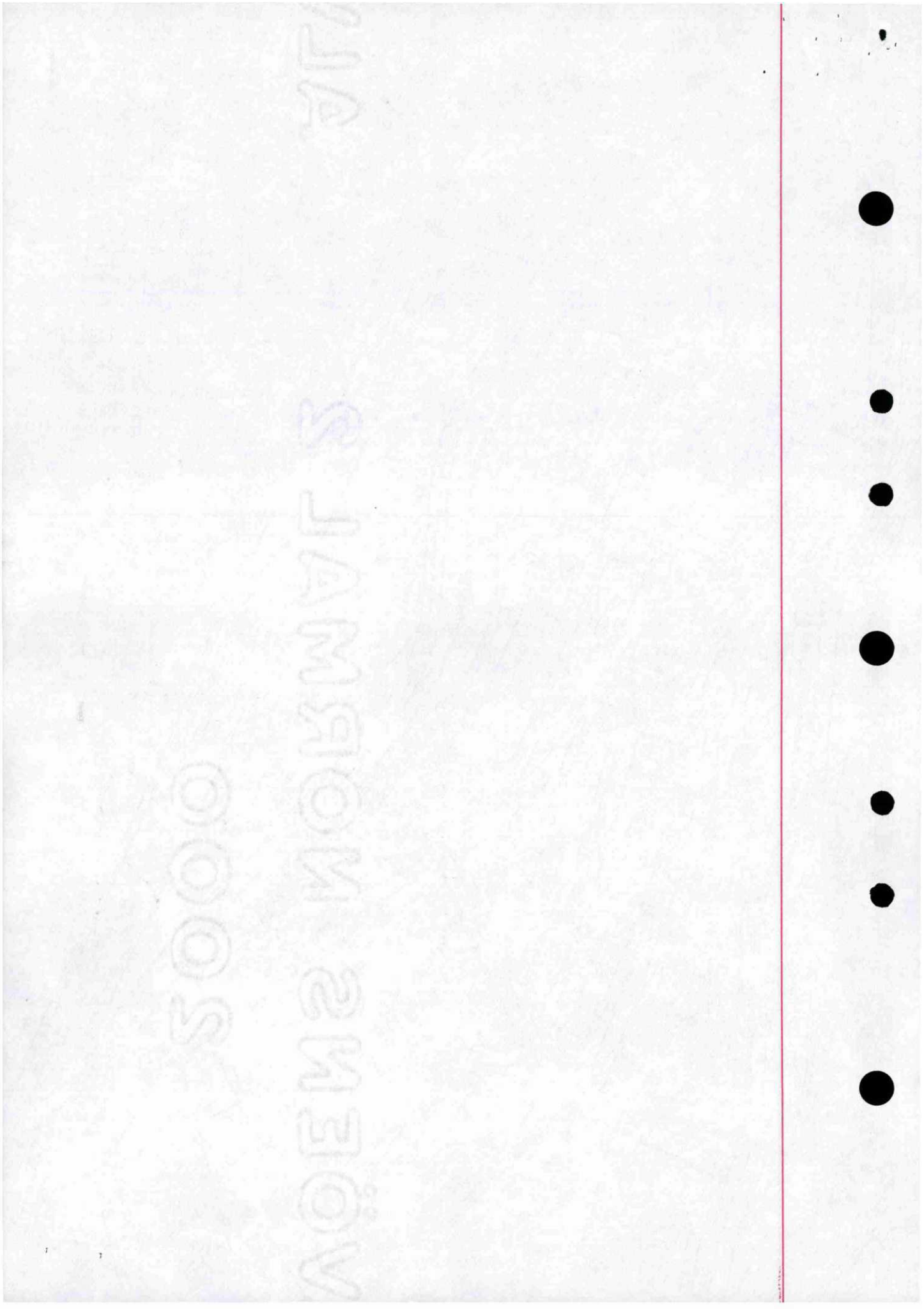
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 18.8.1993	for: Arne G. Ruud iflg. spes. fullmakt For Aase Sonja Ruud iflg. spes. fullmakt Hans P. Arnesson Advokat MNA

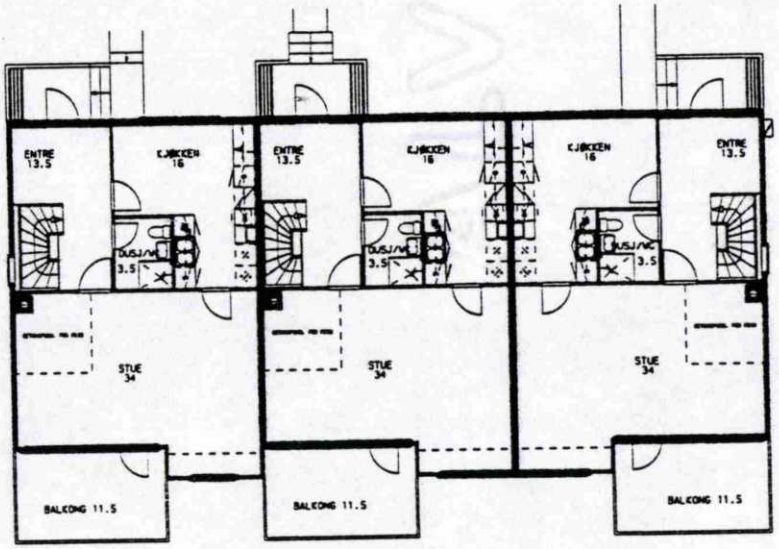
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


Kvartalskа
over
Gnr 33 bnr. 2315 m. fl
Jerpefaret K
Oslo oppmålin
M 1 500
Ajourført 8/2.1991
1 3944 04 6507 77
2 3937 50 6505 96
3 3932 42 6506 44
4 3929 19 6503 91
5 3923 60 6501 86
6 3918 53 6501 23
7 3916 49 6491 94
8 3914 26 6476 28
9 3912 08 6462 75
10 3909 21 6450 79
11 3903 49 6437 54
Jerpefaret
Tollbergstien
150 VL
315 SP
400 OV

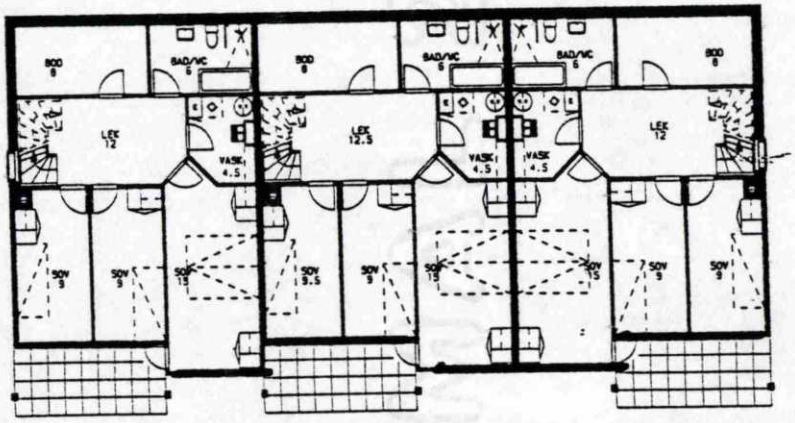


Hus nr. 1 - seksjon 1, 2 og 3

2.



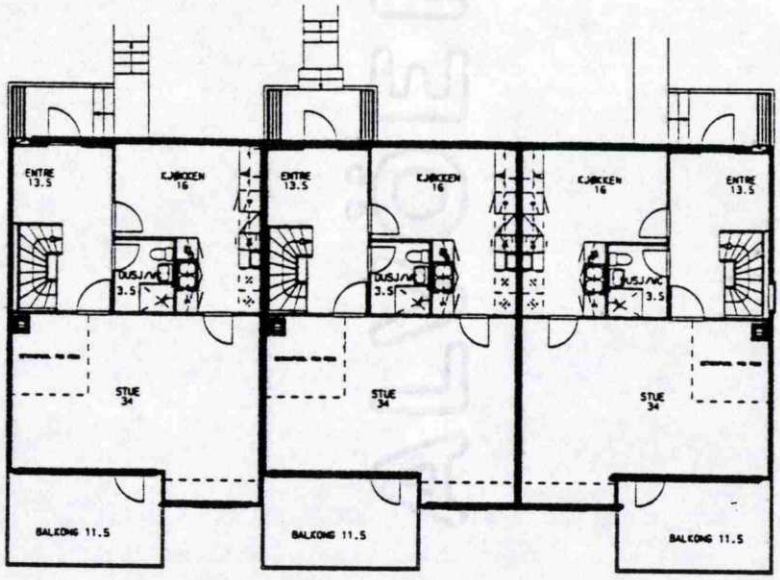
PLAN 1.ETASJE



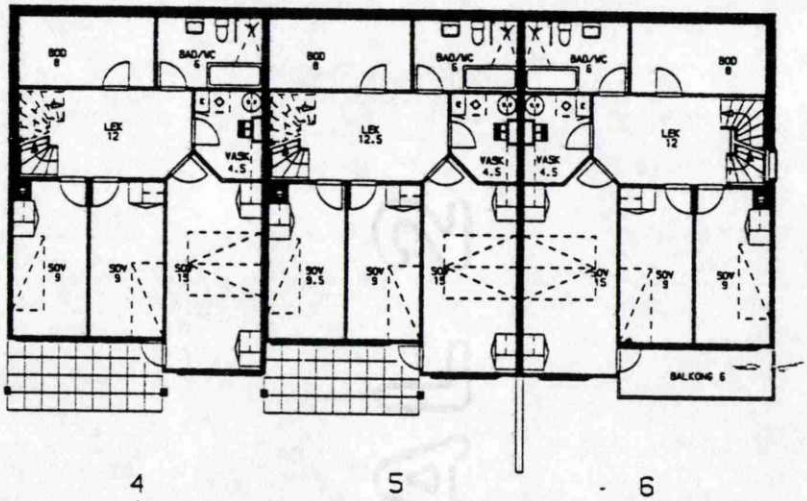
PLAN U.ETASJE

Hus 2 - seksjon 4, 5 og 6

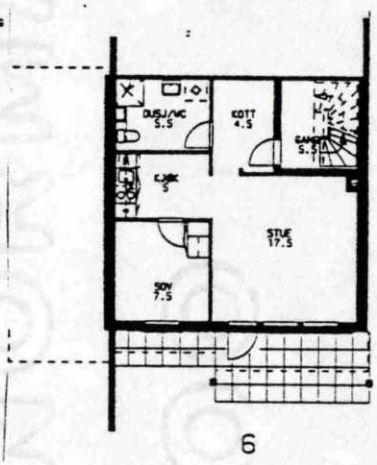
3



PLAN 1.ETASJE



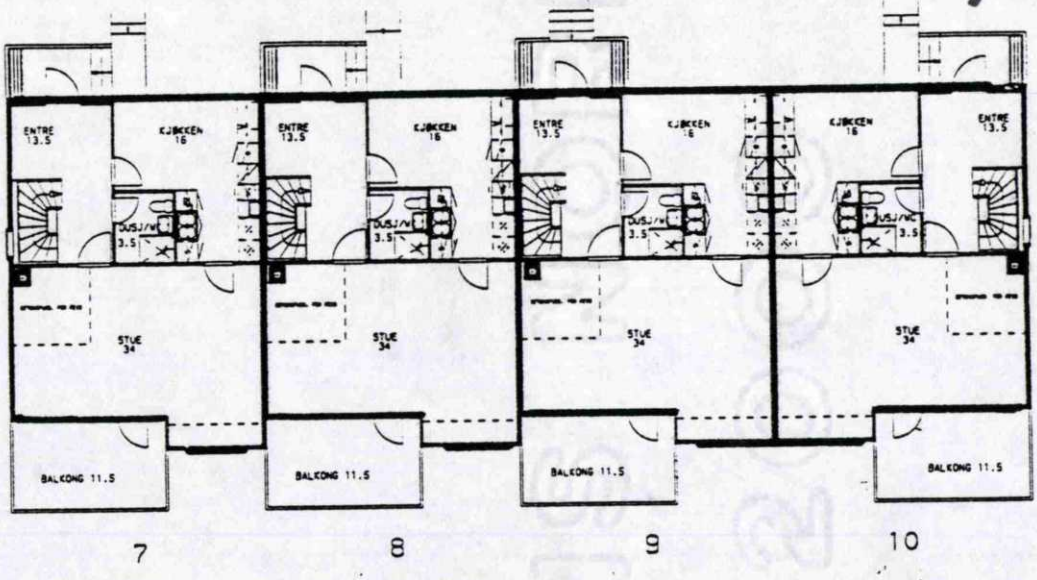
PLAN U.ETASJE



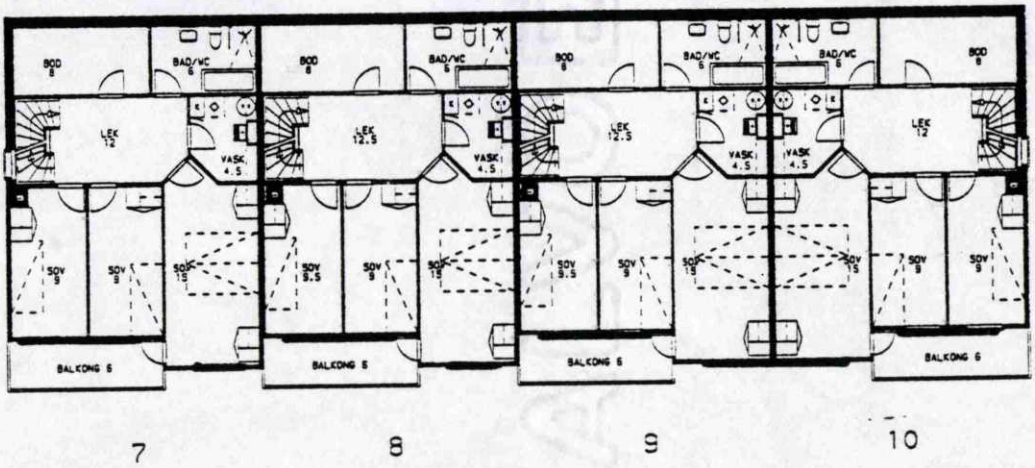
PLAN 2U.ETASJE

Hus nr. 3 - seksjon 7, 8, 9 og 10

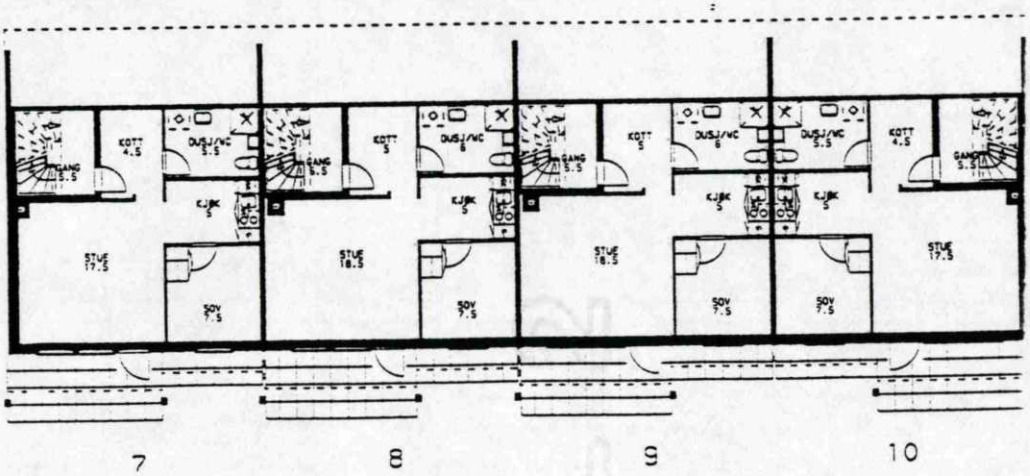
4



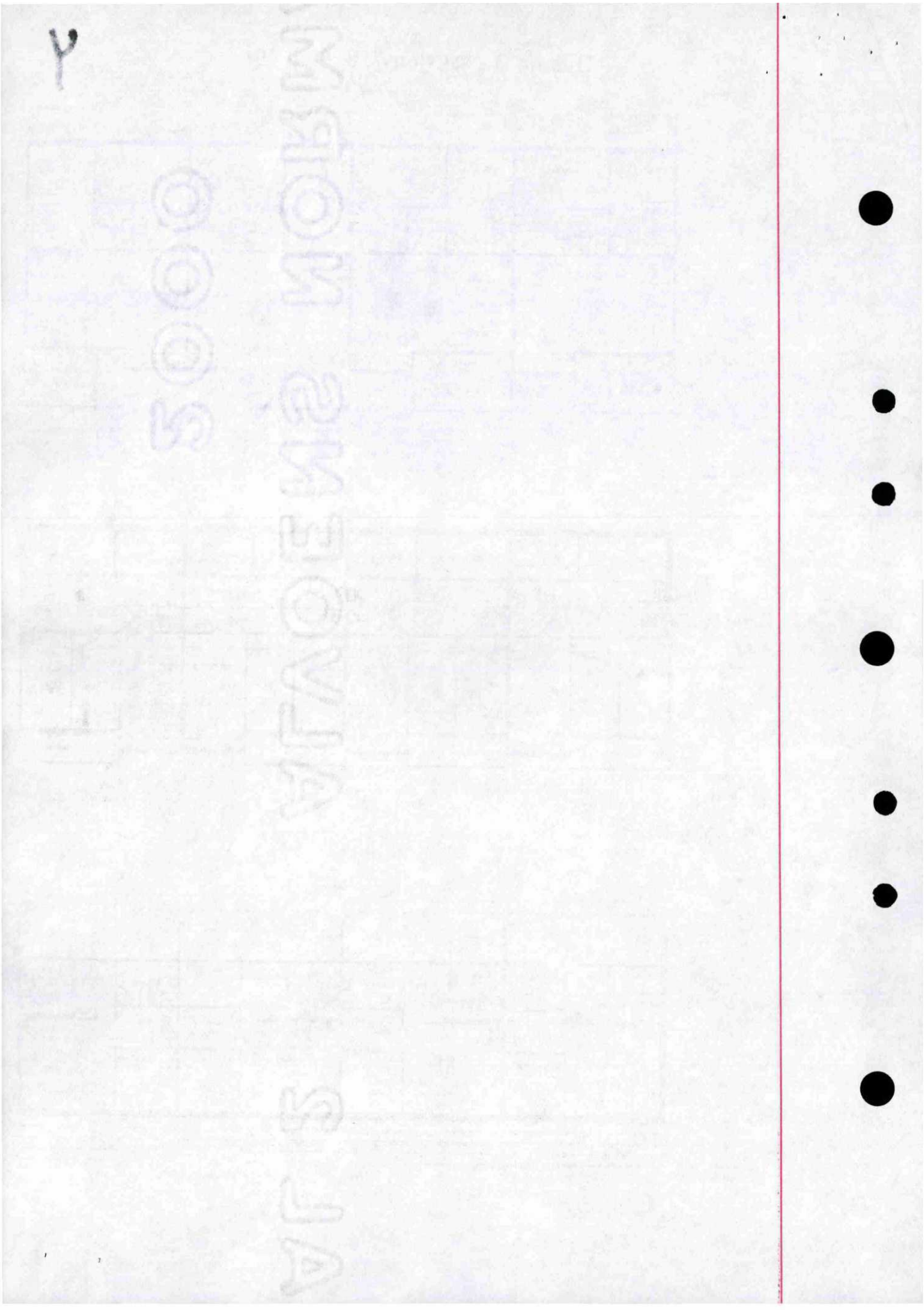
PLAN 1.ETASJE



PLAN U.ETASJE

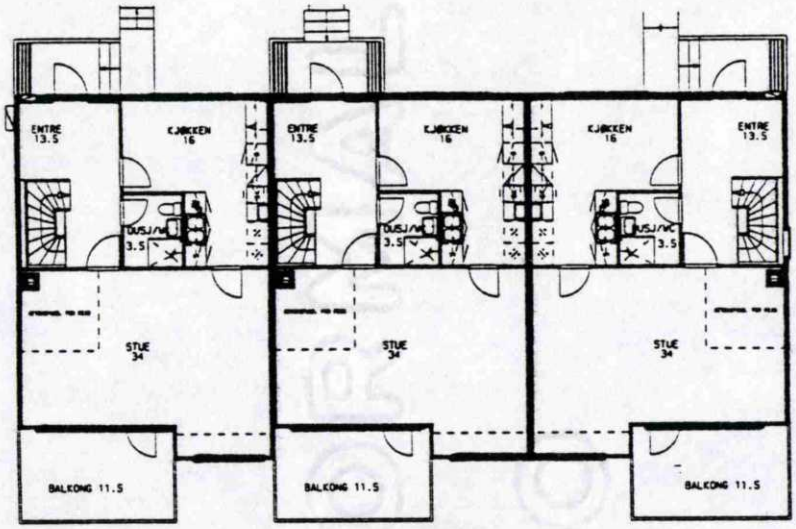


PLAN 2U.ETASJE

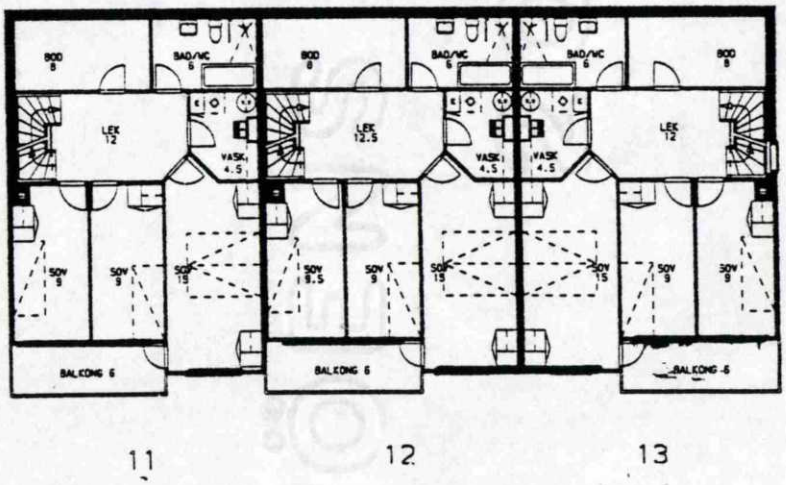


Hus nr. 4 - seksjon 11, 12 og 13

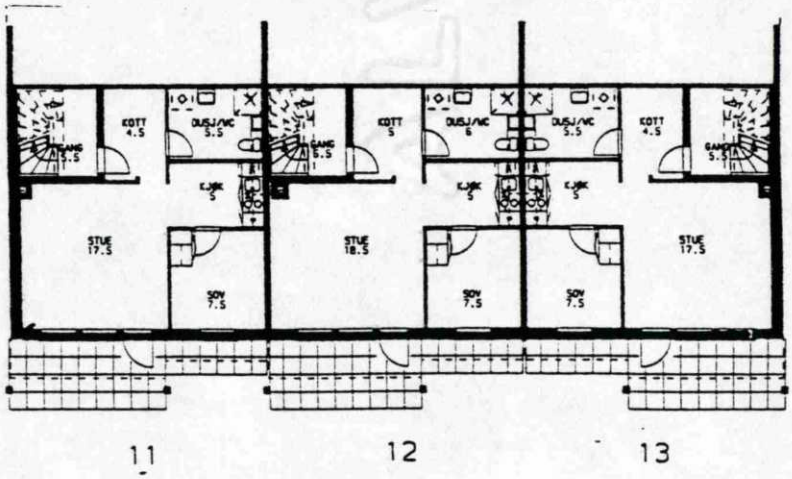
5



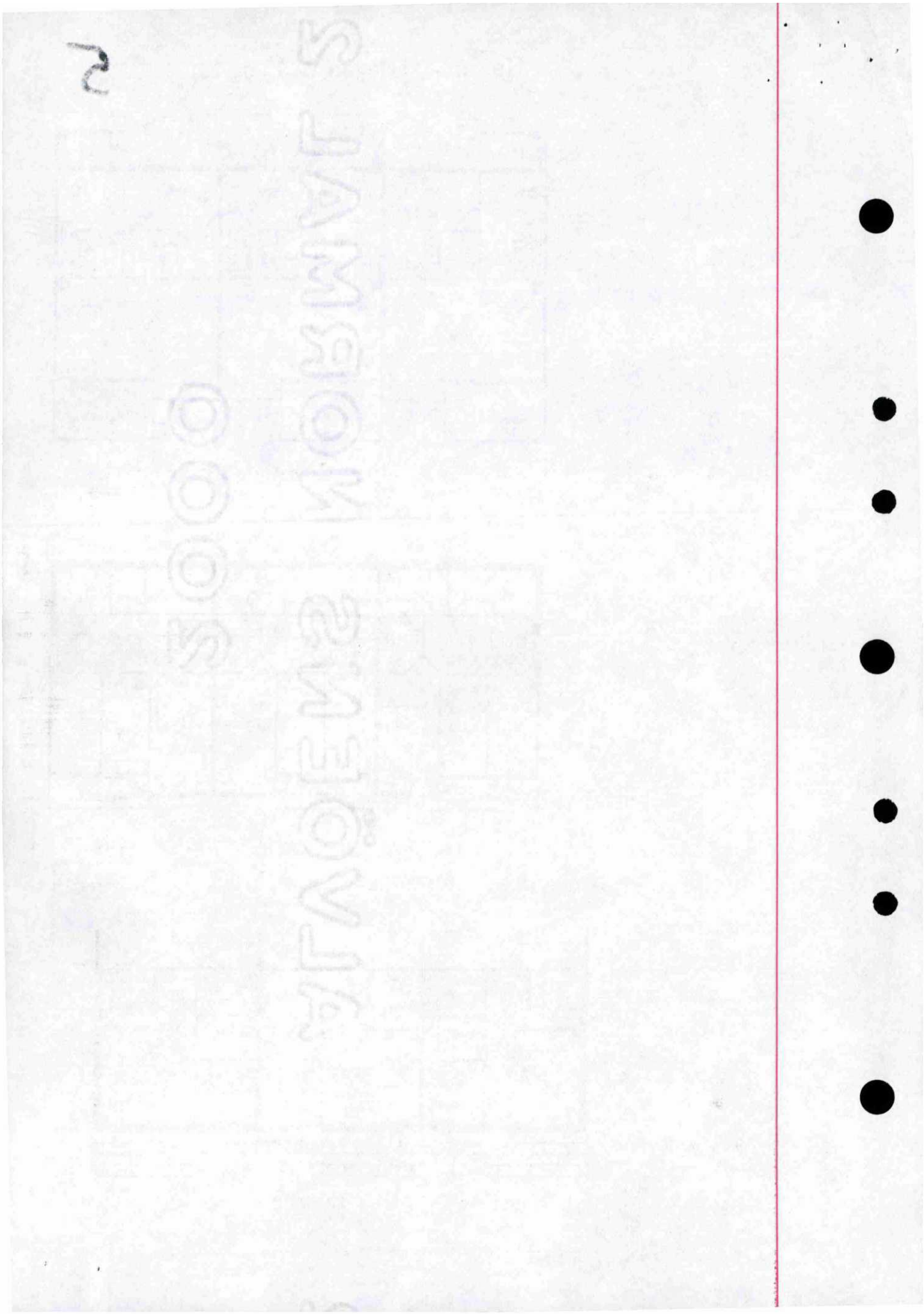
PLAN 1. ETASJE



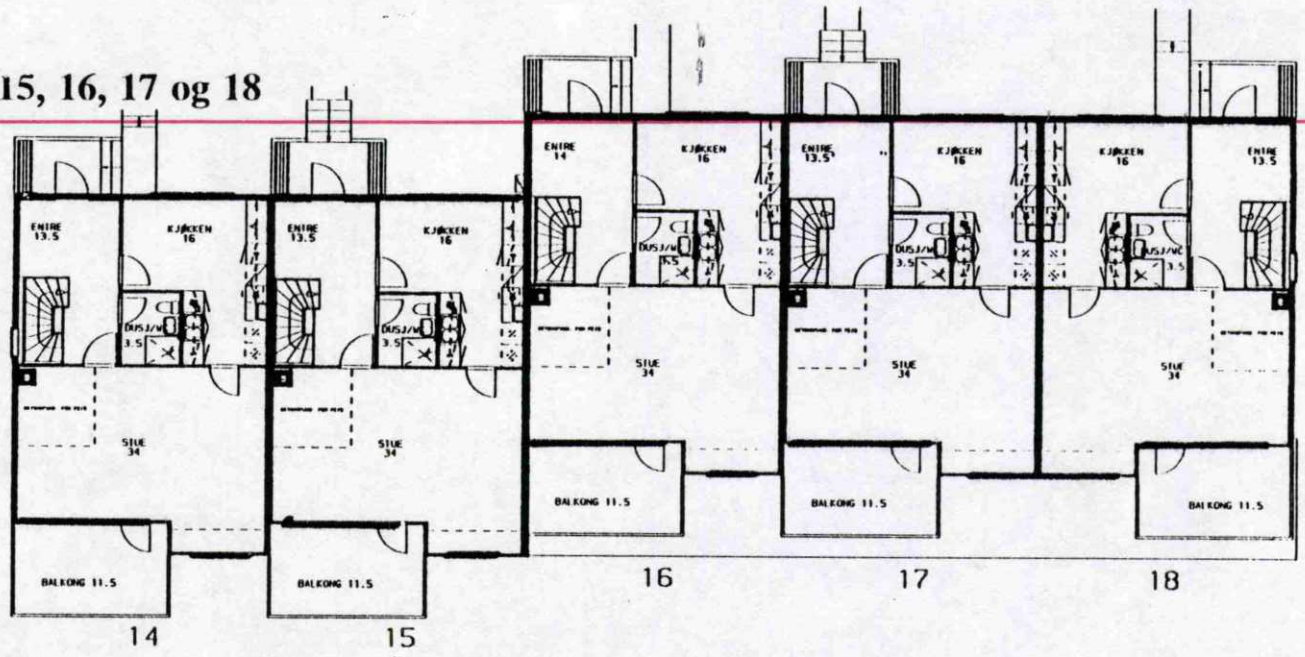
PLAN U. ETASJE



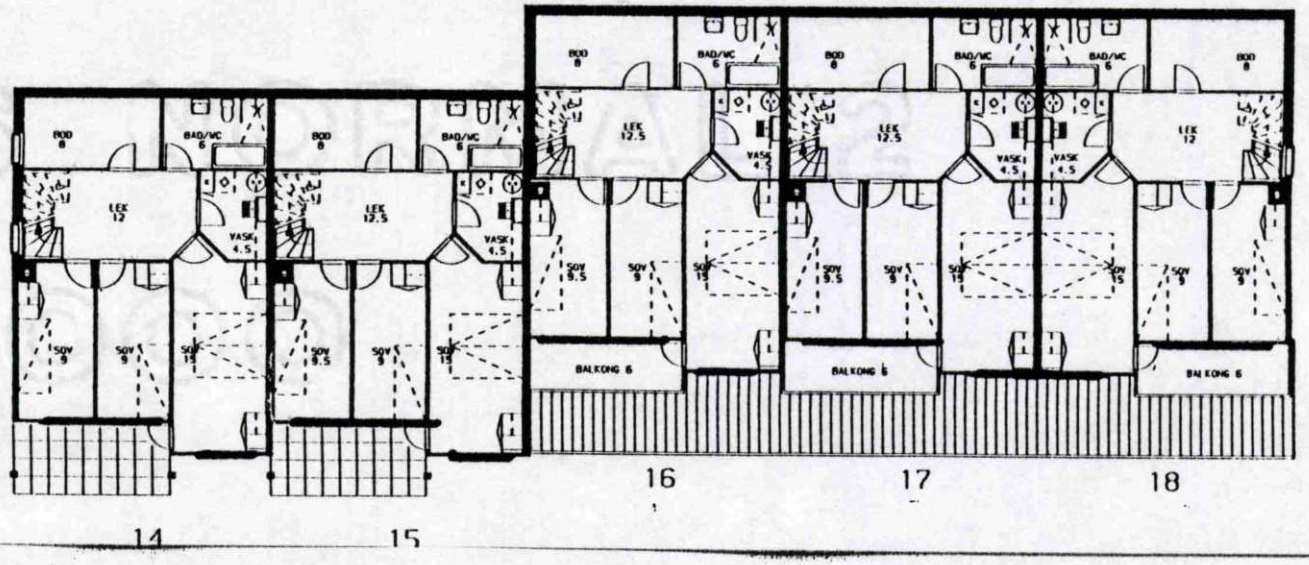
PLAN 2U. ETASJE



Hus nr. 5 - seksjon 14, 15, 16, 17 og 18



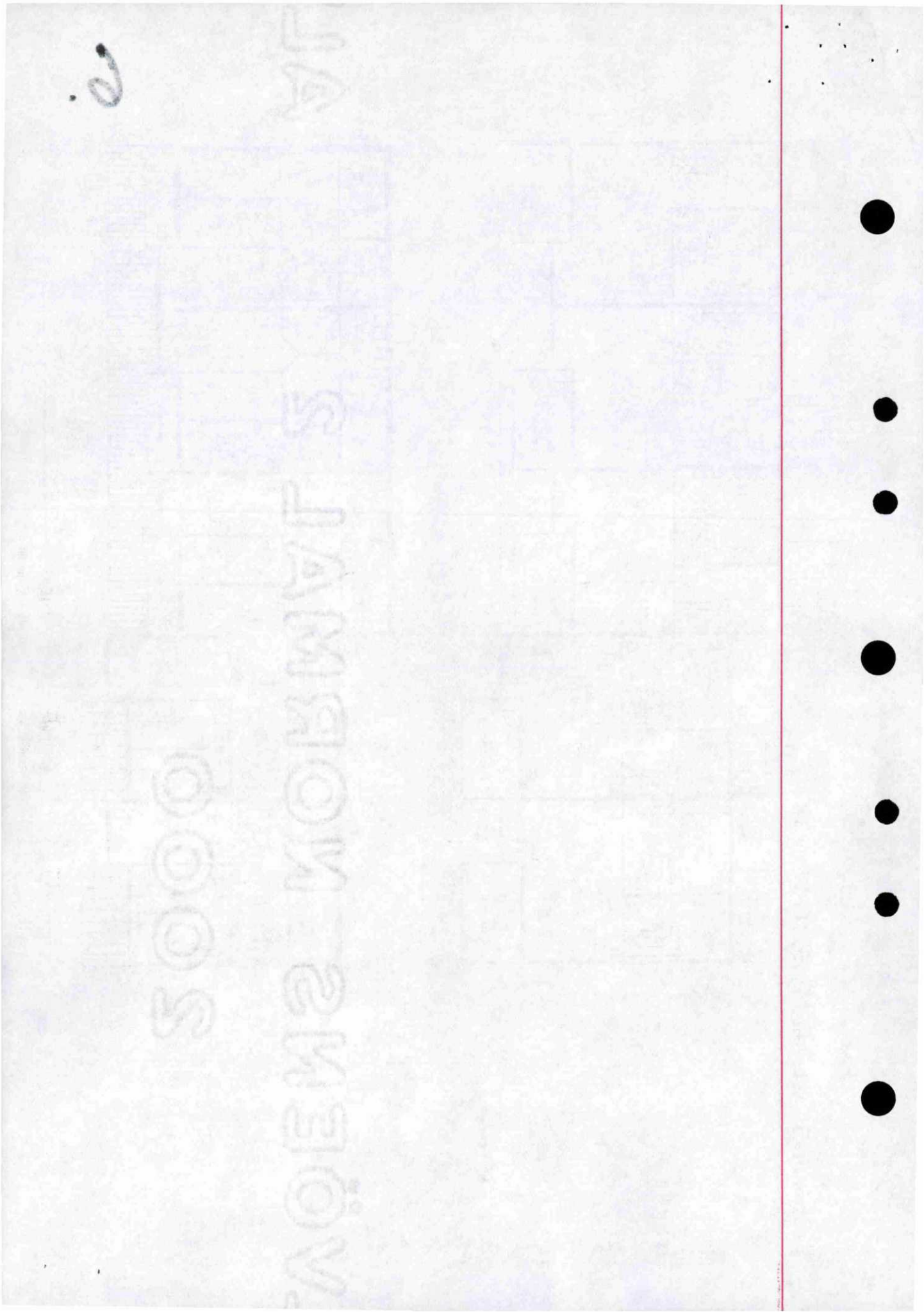
PLAN 1.ETASJE



PLAN U.ETASJE

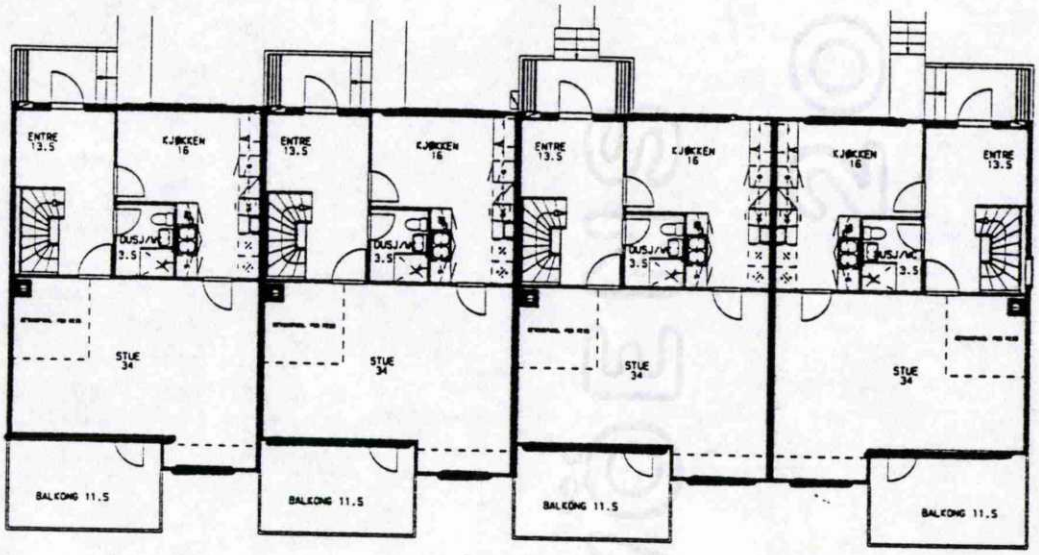
6.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/47798/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:14

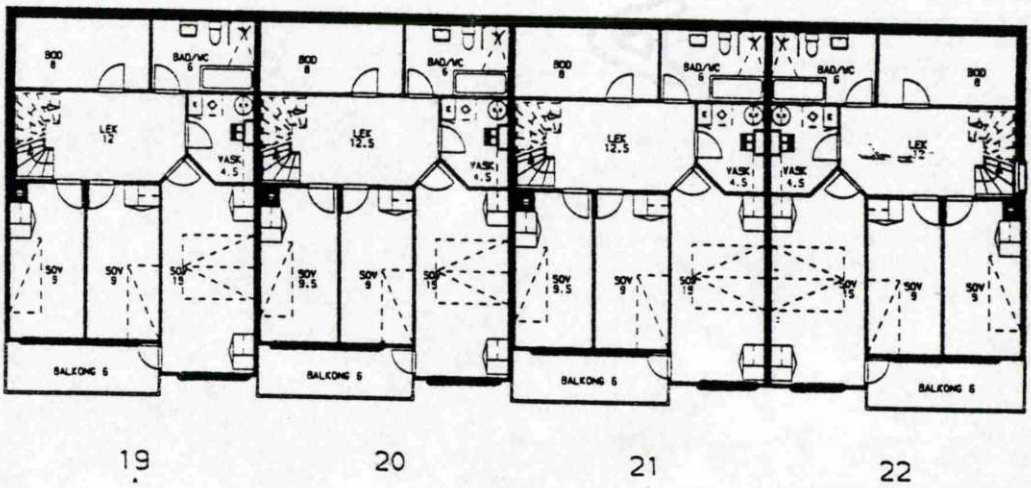


7.

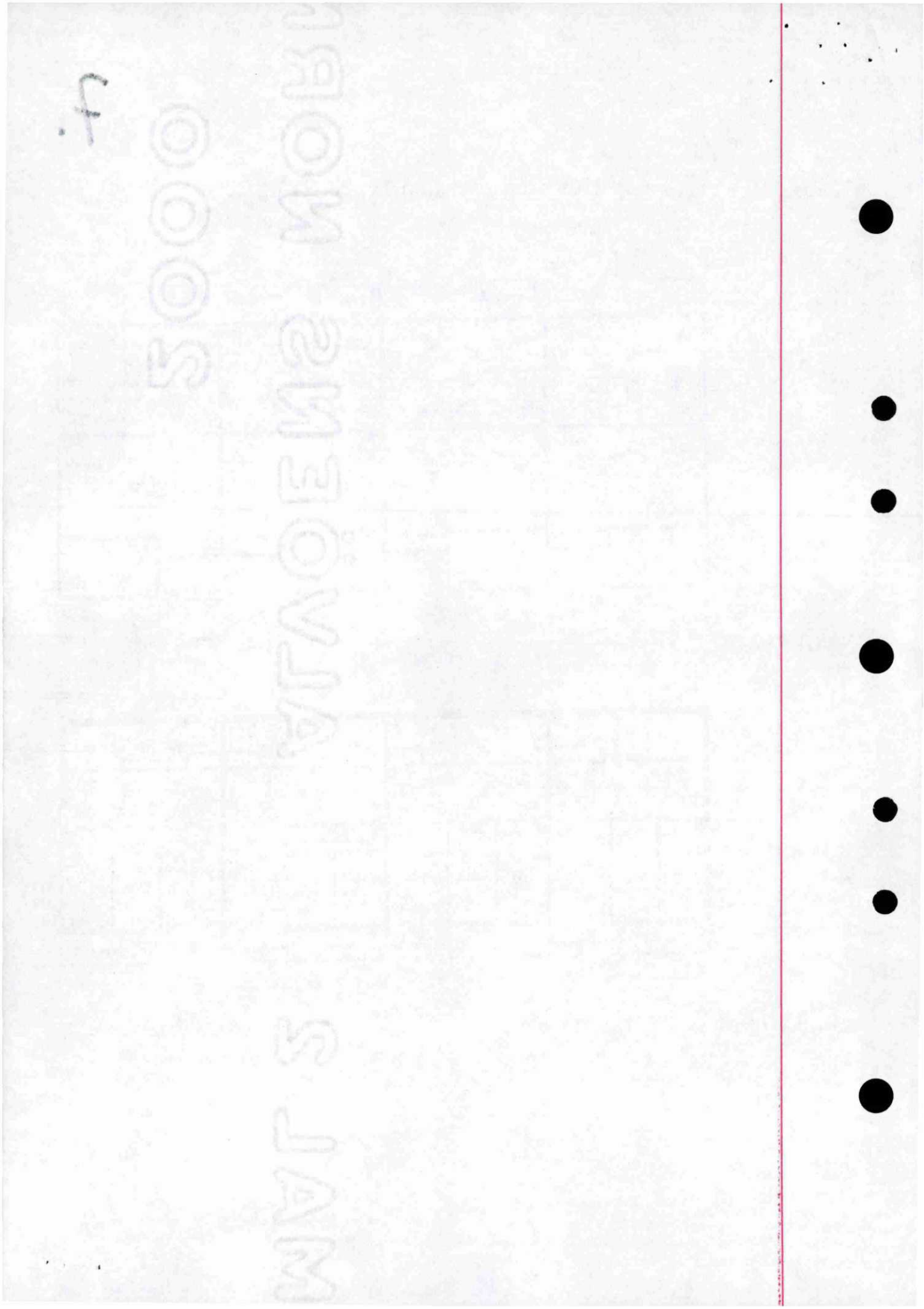
Hus nr. 6 - seksjon 19, 20, 21 og 22



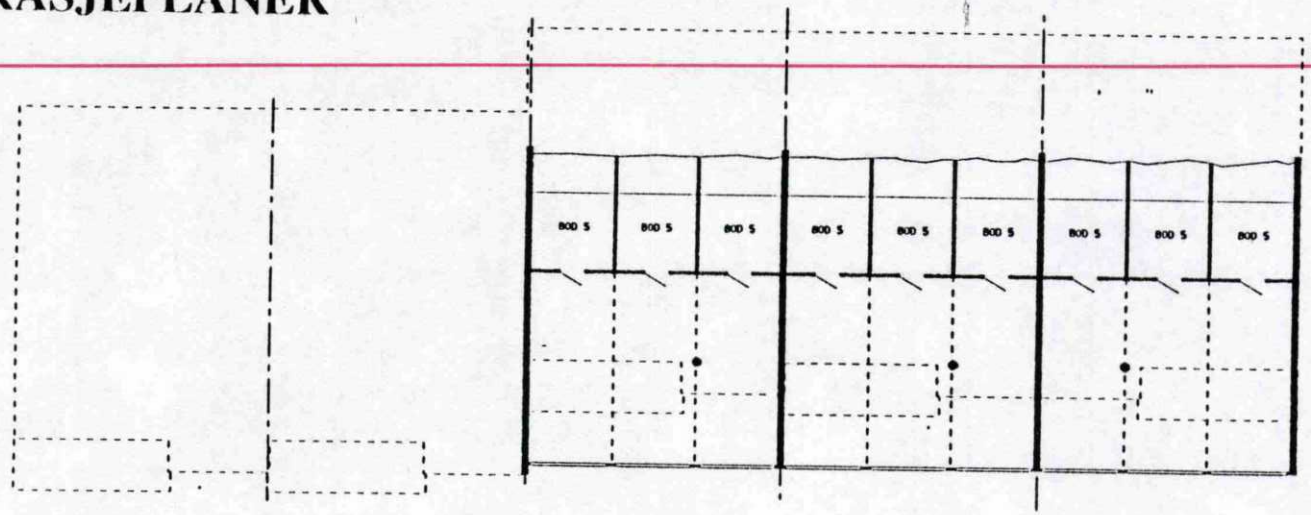
PLAN 1.ETASJE



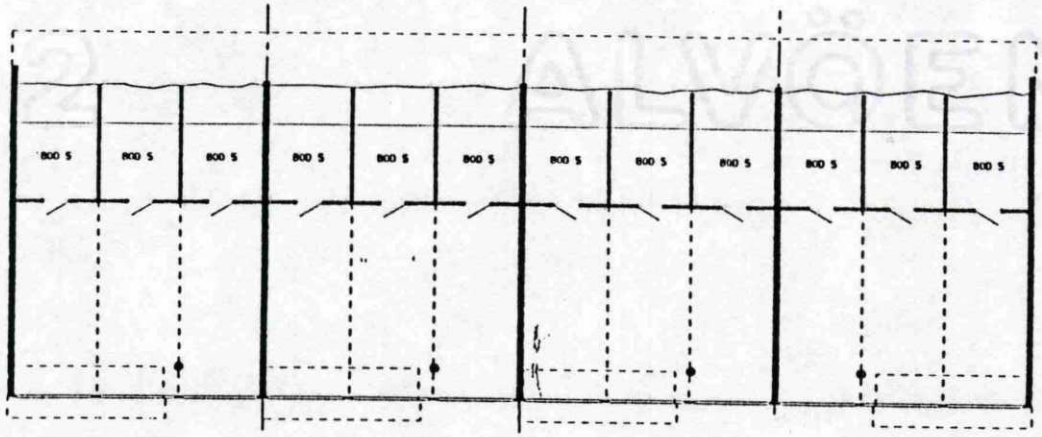
PLAN U.ETASJE



GARASJEPLANER



PLAN G.ETASJE HUS 5



PLAN G.ETASJE HUS 6

8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/47798/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:14

8

Oslo

Utskriftsdato: 10.08.2026

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: 10.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/2315 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jerpefaret 26G 0788 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 483 054,68
Fakturamottaker:	Jerpefaret Boligsameiet c/o Petter Gunnar Arneld, Jerpefaret 22f 0788 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Jerpefaret 22-26 Sameiet	Totalt	NOK 483 054,68

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**121 061,03**	**0,00**	26060000012354017	12165507	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**121 061,03**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	4 977,00
Renovasjonsgebyr	144 715,60
Vann- og avløpsgebyr	333 362,08
Totale avgifter	**483 054,68**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 10.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/2315/0/16 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jerpefaret 26G 0788 OSLO
Fakturamottaker:	Sveen Suzanne Marie Jerpefaret 26g 0788 OSLO
Eiernavn:	Sveen Suzanne Marie

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 4 800,00
Totalt	NOK 4 800,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**1 200,00**	**0,00**	26060000226225029	12170037	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**1 200,00**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 800,00
Totale avgifter	**4 800,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.08.2026
Kunde: Marius Jøtun Bråthen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537188
Deres ref: 9377185

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 2315.

Vi viser til bestilling av 04.08.2026 for eiendom gnr. 33, bnr. 2315.

GNR. 33 BNR. 2315

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1983.

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

8384 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
Seksjon Matrikkel

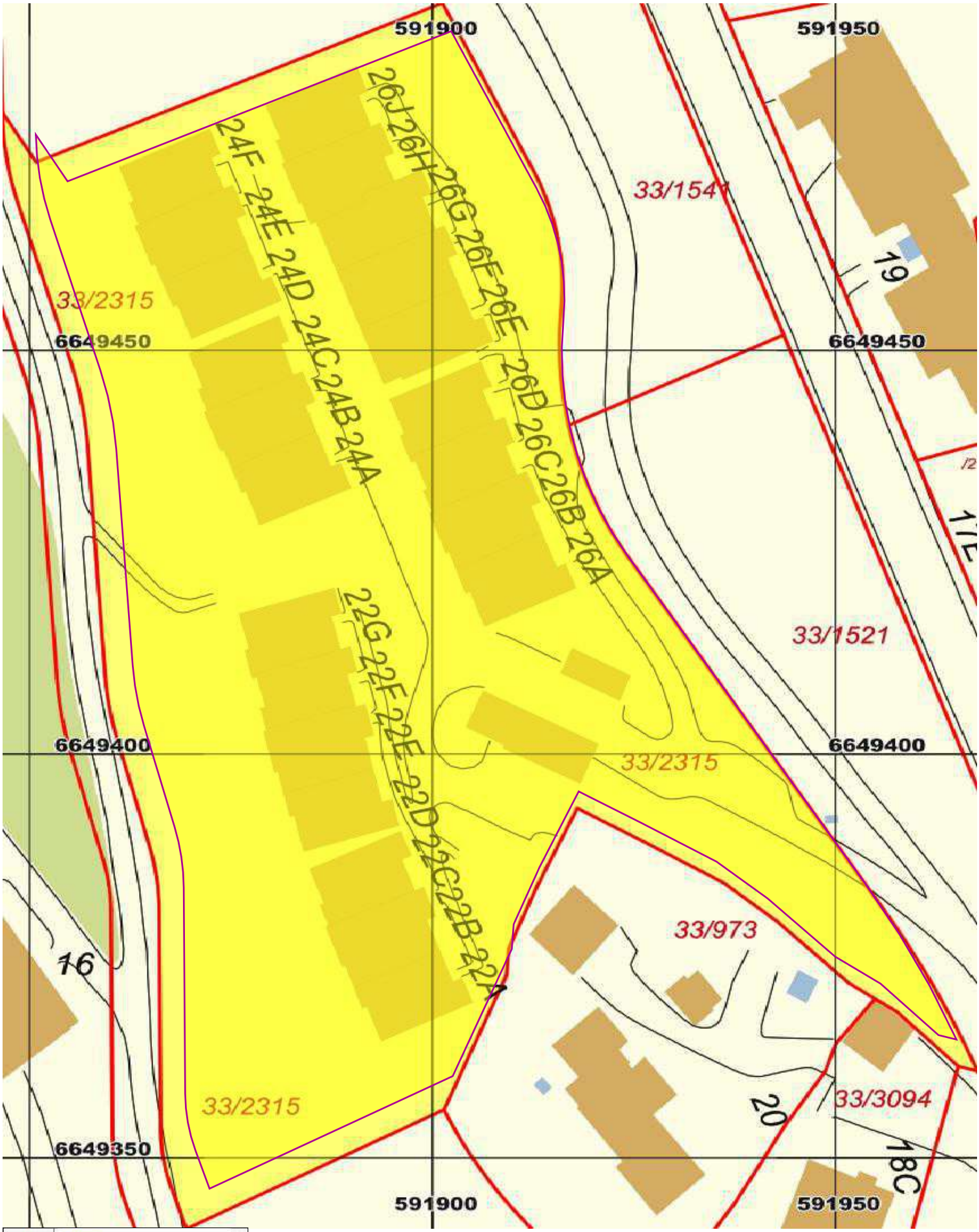
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

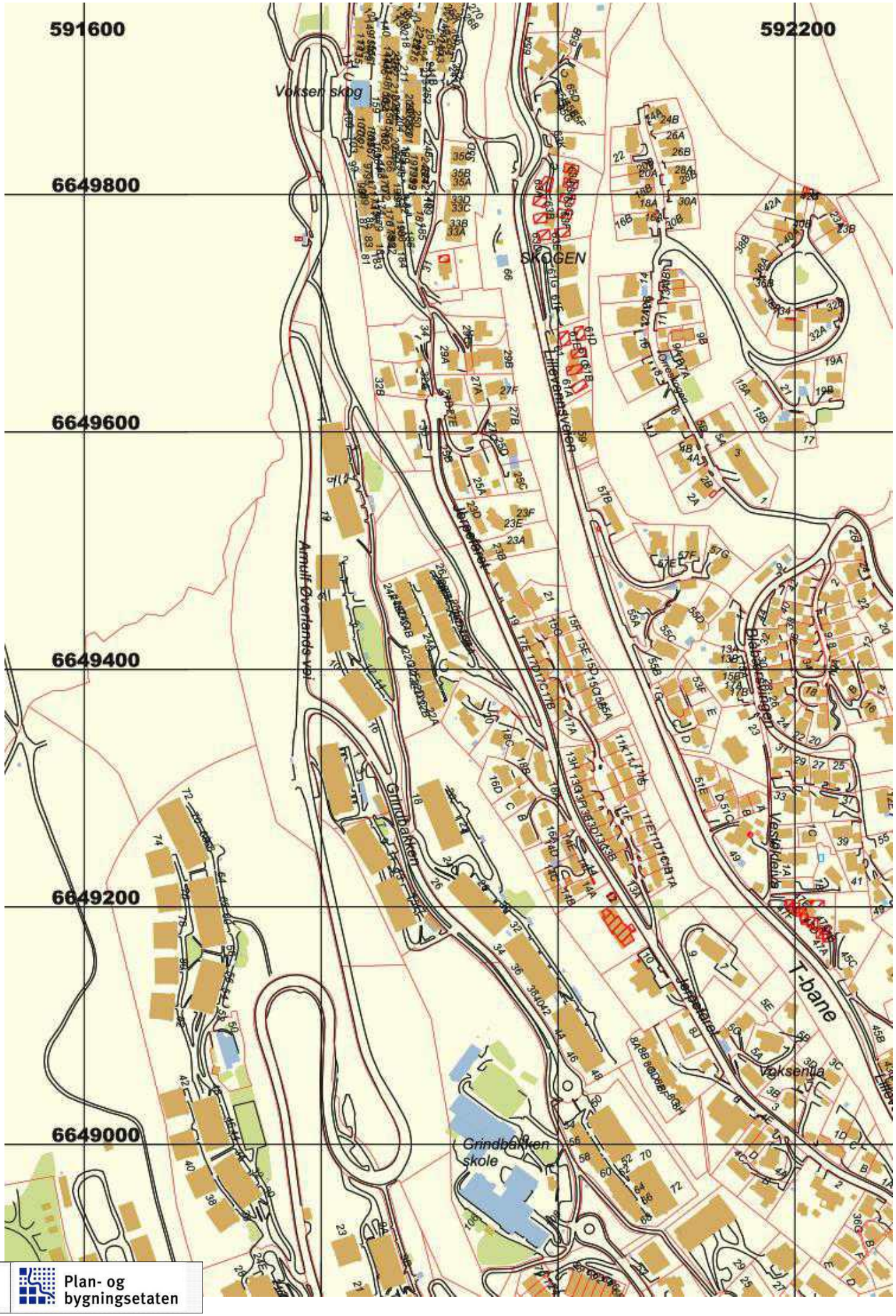
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


591600
592200
6649800
6649600
6649400
6649200
6649000
Voksen skog
SKOGEN
Arnulf Overlands veg
Grindbakken
Grindbakken skole
T-bane
Voksenlia
Plan- og bygningsetaten

Oslo

6392

Forslag til bebyggelsesplan for gnr.33 bnr.2315,Jerpefaret - Felt 2 - Boliger.

6392 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 199150583

Vedtaksdato: 18.03.1992

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2545

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-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

S-5120

Detaljregulering for Byveien ved Bogstad badeplass

Vedtaksdato: 27.05.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201710678

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 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 KOMMUNE

Reguleringsplan for Byveien ved Bogstad badeplass

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr. 27/50, 33/1087 og 999/1 m. fl.

2 plankart merket UTI-201710678 datert 19.09.2019

Planens hensikt

Hensikten bak planforslaget er å legge til rette for å etablere ny overføringsledning for å sikre tilfredsstillende vannforsyning i området Voksenkollen/Holmenkollåsen.

1 Fellesbestemmelser

1.1 Kulturhensyn

For tiltak innenfor fredningsområdet på Bogstad, markert med hensynssone H730_1 skal alle tiltak godkjennes av Byantikvaren.

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og antikvarisk myndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

1.2 Miljøhensyn

1.2.1 Støy

Støy skal i hele anleggsperioden ivaretas i henhold til gjeldende krav i Oslo kommunes støyforskrift og anbefalte grenser i tabell 4 og tabell 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved behov for å søke om dispensasjon fra ovennevnte retningslinjer skal bydelsoverlegen i Bydel Vestre Aker konsulteres.

1.2.2 Rystelseskrav

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

1.2.3 Grunnvannstand

Overvåking av grunnvannstanden skal igangsettes før utbyggingsstart, og skal pågå under utbygging og etter ferdigstillelse for å sikre at uønskede effekter ikke oppstår. Tunnelen skal tettes ved behov slik at grunnvannstanden i området ikke påvirkes.

1.2.4 Utslipp til vann

Anleggsvann skal renses før påslipp til kommunalt nett eller resipient. I anleggsfase skal det avsettes en sikringssone rundt bekken ved Byveien for å forhindre at anleggsvann kommer ut i bekken.

1.2.5 Revegetering

Toppmasser som fjernes i forbindelse med etablering av anleggs- og riggområde og anleggsveien skal legges til side og tilbakeføres etter endt anleggsgjennomføring. Tilkjøring av jordmasser er ikke tillatt, men vaskede steinmasser kan benyttes. I områder med registrert

kjempebjørnekjeks gjelder krav satt i § 1.2.7.

1.2.6 Hogst
Det tillates ikke hogst i hekkesesongen som varer fra 1. april til 31. juli.

1.2.7 Massebehandling - svartelistearter
Bymiljøetatens krav for massehåndtering på steder med forekomst av svartlistede arter, som kjempebjørnekjeks, skal følges.

1.2.8 Fossilfri bygge- og anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1) (Vertikalnivå 2, på terreng)

2.1 Vannforsyningsanlegg
Innenfor området ved lysløypen på Bogstad tillates det etablert tunnelportal i samsvar med vilkår gitt i dispensasjon av Byantikvaren. Utforming av tunnelportalen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Portalen skal tilfredsstille krav til kjøreatkomst, rømning, sikkerhet mot nedfall og tilstrekkelig tekniske systemer for lufting.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2) (vertikalnivå, 1 under terreng)

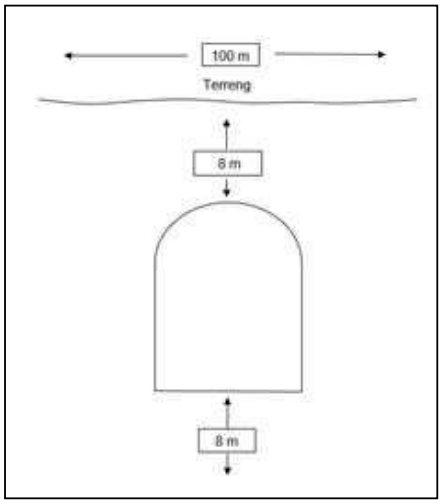
3.1 Vannforsyningsnett
Arealformålet omfatter område for overføringsledning og område for ny kum på Bogstad og ved Voksenkollveien. Innenfor området tillates det etablert kjørbar tunnel, borehull, VA-ledninger, kummer og alle tekniske installasjoner nødvendig for drift av anlegget. Dette innbefatter trafo, pumpestasjon, nødaggregat, lufteanlegg m.m.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – sikringssone for anlegg i grunnen H190_1

Vertikalnivå 1 – under terreng
Sikringssonen har en bredde på 100 meter i horisontalplanet og 8 meter over og under tunnelen i vertikalplanet.



Illustrasjon av sikringssonen rundt overføringslinjen som beskrevet i pkt. 4.1.

Vertikalnivå 2 – på terreng
Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og/eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

Gjeldende reguleringsplaner innenfor sikringssonen videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Hensynssone - ras- og skredfare H310_1
Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot skred.

5 Båndlegging etter annet lovverk

5.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1
Bygninger/anlegg/kulturmiljø og landskap innenfor båndleggingssonen er fredet ved vedtak av den 28.11.2014 etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.

Med unntak av vanlig vedlikehold krever alle tiltak innenfor hensynssonen godkjenning av kulturminnemyndighet.

5.2 Båndleggingssone etter annet lovverk (energiloven) H740_1
Området er båndlagt etter energiloven. Innenfor sonen, som er 40 meter bred, er det byggeforbud og alle tiltak i terreng skal godkjennes av ledningseier. Statnett skal varsles dersom det skal gjøres anleggsarbeider mindre enn 30 meter fra ytterste fase på høyspentledningen. Det samme gjelder dersom det skal gjennomføres sprengningsarbeider eller gravearbeider mv. som kan gi risiko for å påføre overføringsanlegget skade eller gi skade på tiltakshaver eller utstyr.

6 Bestemmelsesområder (pbl. §§ 12-7 nr. 1)

6.1 Midlertidige anleggs- og riggområder - #1 – På Bogstad
Innenfor bestemmelsesområdet markert med # 1 på reguleringsplankartet tillates det etablert riggområde og anleggsvei fra parkeringsplassen ved badeplassen. Det tillates lagring av

materiell, maskiner og det kan settes opp anleggsbrakker. Det tillates terrengbearbeidelser og hogst nødvendig for gjennomføringen av tiltak omfattet av reguleringsplanen. Der omlagt tursti krysser anleggsvei skal fremkommelighet for turgåere sikres. Anleggsområdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til eksisterende situasjon. Tilbakeføring skal foretas i henhold til gjeldende regulering. Områdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av skog. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles i henhold til vilkår satt i dispensasjon gitt av Byantikvaren, senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

6.2 Midlertidig anleggs- og riggområde - #2 – Ved Voksenkollveien

Innenfor bestemmelsesområde markert med #2 i plankartet tillates terrengarbeider som er nødvendig for etablering av ny kum ved Voksenkollveien. Ved behov tillates det å utvide eksisterende nisje ved Voksenkollveien for å sikre tilstrekkelig plass til borerigg og anleggsgjennomføring. Bergvegg skal reetableres med naturstein og bakenforliggende terreng tilbakeføres etter at anleggsarbeidet er gjennomført. Utførelsen skal sikre at tilbakeført terreng går i ett med omgivelsene og blir minst mulig fremtredende. Tråkk som påvirkes av anleggsgjennomføringen skal reetableres. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av skog. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

6.3 Midlertidig omlegging av turvei - # 3

Innenfor bestemmelsesområde markert med # 3 tillates midlertidig omlegging av turveien fra Røa. Områdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av skog. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles i henhold til vilkår satt i dispensasjon gitt av Byantikvaren, senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

6.4 Midlertidig fortau - # 4

Innenfor bestemmelsesområde markert med # 4 skal det etableres midlertidig fortau. Fortauet skal sikre god tilknytning mellom parkeringsplassen og badeplassen. Det skal tilrettelegges for sikker krysning av Sørkedalsveien der det midlertidige fortauet avsluttes ved badeplassen. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av vegetasjon. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles i henhold til vilkår satt i dispensasjon gitt av Byantikvaren, senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

7 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7.1 Rekkefølgebestemmelser

Før oppstart av anleggsarbeid skal Mattilsynet informeres om status for ulike skadegjørere, inkludert floghavre og hvilke tiltak som må iverksettes.

Før det gis igangsettingstillatelse for arbeider knyttet til overføringsledning og tilhørende tunnel på Bogstad skal midlertidige turveier, midlertidig fortau langs Sørkedalsveien og nytt krysningspunkt mellom parkeringsplassen og badeplassen være opparbeidet.

8 Dokumentasjonskrav

8.1 Tilbakeføring av områder omfattet av båndleggingssone H730_1

Tiltak innenfor hensynssonen H730_1 skal godkjennes av Byantikvaren. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at tiltaket er utformet i tråd med krav satt av Byantikvaren. Ved søknad om ferdigattest skal tilbakeføring av områder innenfor båndleggingssonen dokumenteres og godkjennes av Byantikvaren.

8.2 Miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal beskrive tiltak for håndtering av støy, anleggstrafikk, trafikksikkerhet, hensynet til naturmiljø, fremmede arter, forurensing av vann og grunn, massehåndtering og nærmiljø- og friluftsliv.

Miljøoppfølgingsplanen godkjennes av Bymiljøetaten før det kan gis rammetillatelse.

8.3 Landskapsplan

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn landskapsplan i egnet målestokk. Én plan skal omfatte området på Bogstad og én plan skal omfatte området ved Voksenkollveien. Planen skal vise terrengbearbeidelse, vegetasjon, plassering av tekniske tiltak. Planen skal også vise midlertidige tiltak og angi areal for lagring av toppmasser.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før det kan gis igangsettingstillatelse byggetillatelse.

8.4 Plan for anleggsgjennomføring

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon.

Planen skal redegjøre for:

Generelt

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige og permanente massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsveier, anleggsgjerder mv.
c) Beskrivelse av hvordan hensynet til terreng og omgivelser skal ivaretas i anleggsfasen.

Trafikale forhold

d) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk.
e) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøy. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
f) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst for eiendommer som berøres midlertidig i anleggsfasen.

Miljøforhold

g) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak.
h) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger.

Terreng og omgivelser

i) Tiltak for istandsetting av arealer, herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.
j) Beskrivelse av alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
k) Marksikringsplan, herunder beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær.

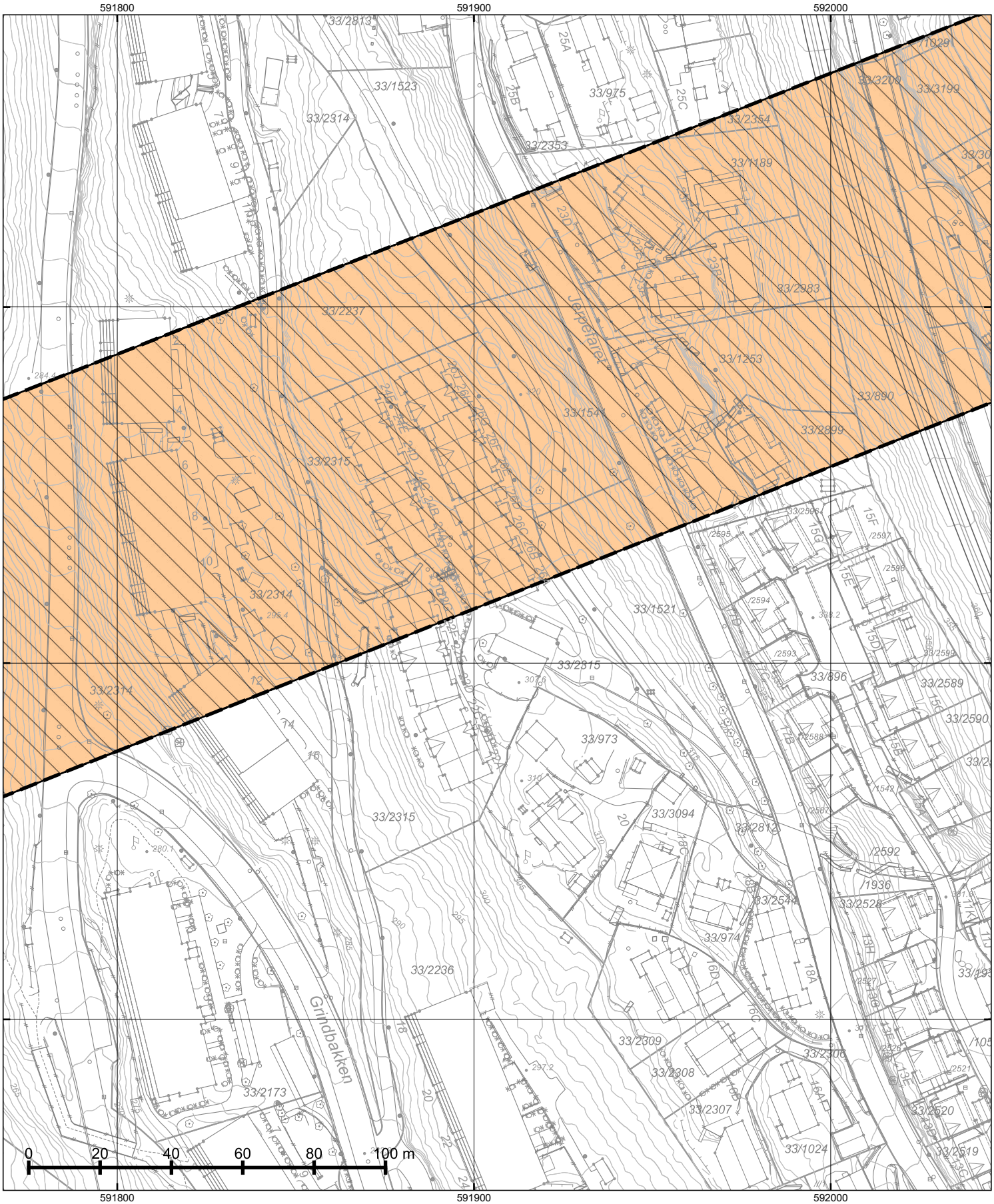
Kulturinteresser

l) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas/sikres i anleggsfasen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 17.02.2021 sak 40 og stadfestet med endring i henhold til markaloven av Klima- og miljødepartementet i vedtak av 27.05.2021

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak og Klima- og miljødepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.06.2021



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

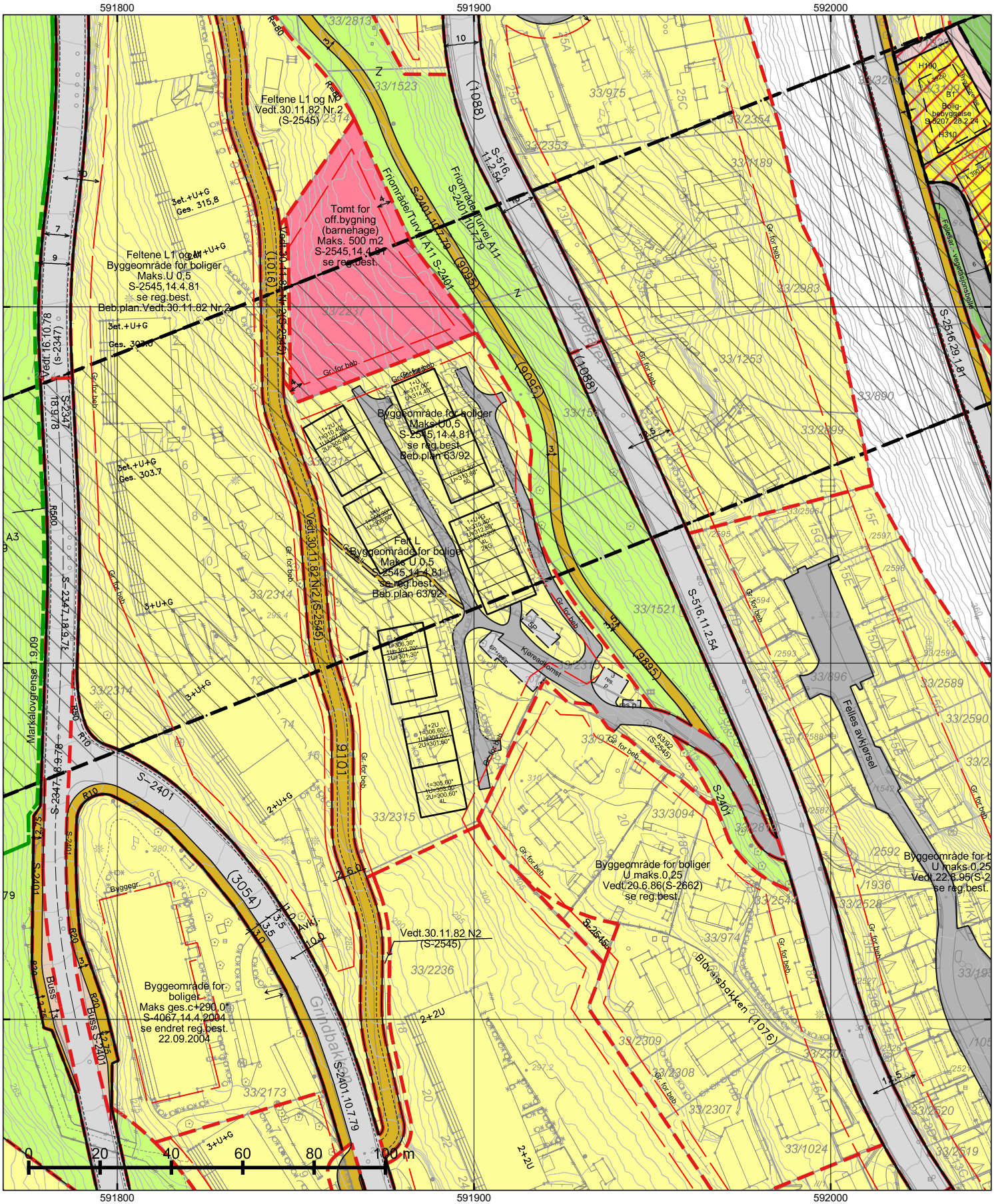
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161005/ 86537188
Deres ref.:
Adresse: Jerpefaret 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2315

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026

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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161005/ 86537188

Deres ref.:

Adresse: Jerpefaret 26

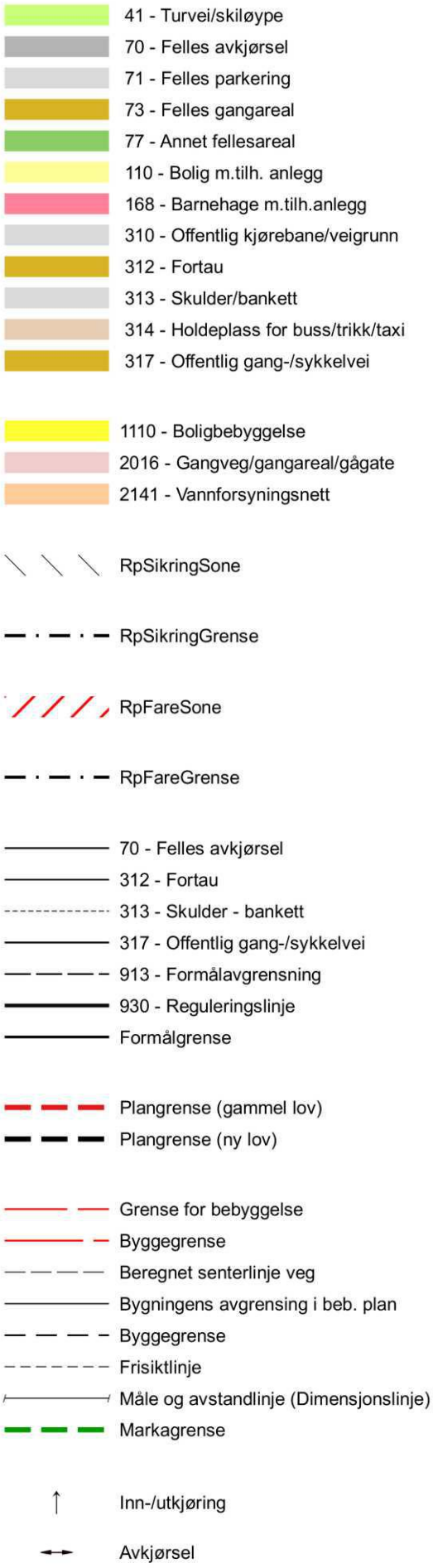
Kommentar:

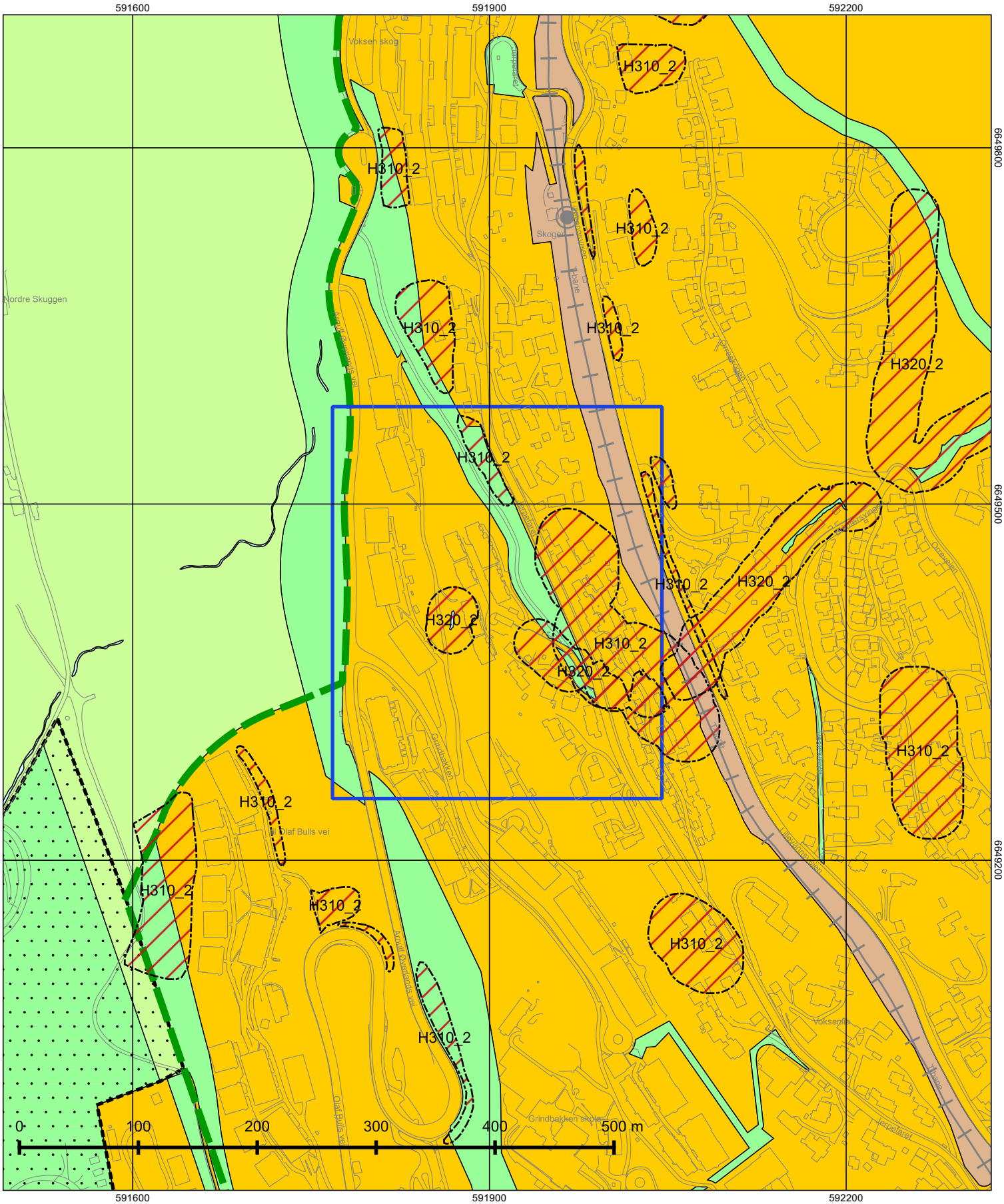
Gnr/Bnr: 33/2315

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: 04.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161005/86537188
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



Jerpefaret 26G

Nabolaget Lillevann - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	7 min 3.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	9 min 4.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	11 min 4.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 7.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grindbakken Linje 42, 42N, 45	5 min 0.5 km
Voksenlia Linje 1	10 min 0.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 7.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 13.7 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Grindbakken barnehage (1-6 år) 53 barn	8 min 0.7 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 48 barn	15 min 1.2 km
Tommlekollen friluftsbarnehage (2-... 26 barn	23 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	21 min
Coop Prix Besserud	5 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	7 min
Bogstad camping balløkke	19 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	22 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

—

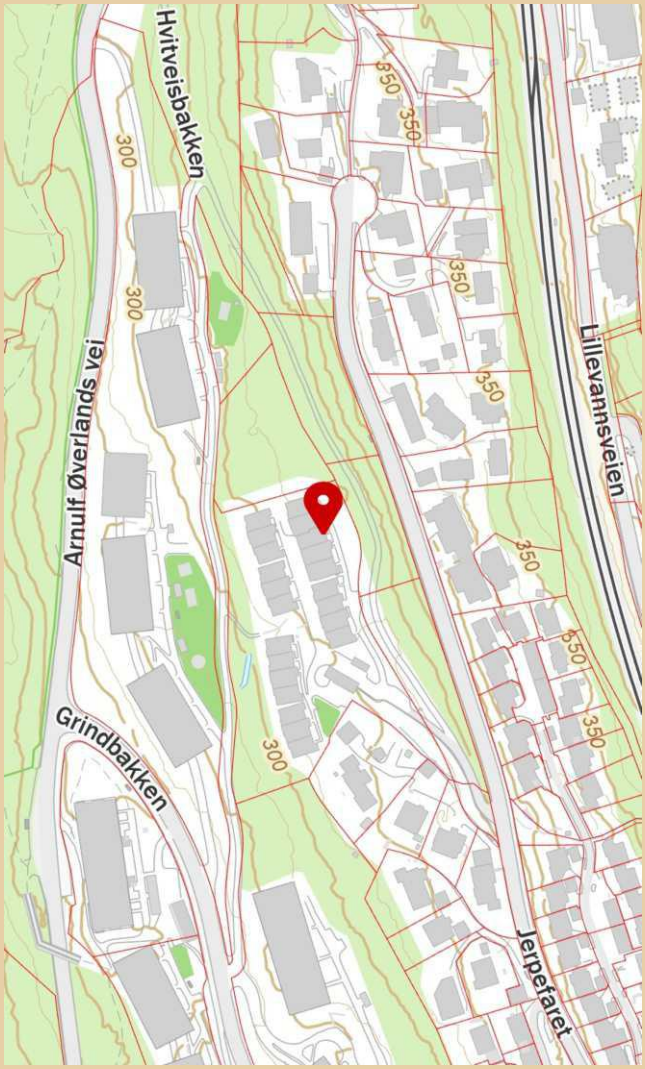
Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Trafikk
Lite trafikk 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

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 26 G, 0788 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 2315, Snr. 16, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260435

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Carl P. Sveistrup

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 980 45 319

E-post: carl.sveistrup@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.
