PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

JERPEFARET 13D

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Kjedehus over 3 plan

Jerpefaret 13 D, 0788 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2520

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26002 **Referansenummer:** AJ7371

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet enebolig over 3 plan med en gjennomgående normal standard og godt vedlikeholdt.
Flere vestvendte terrasser og pergola sittegruppe.

Balansert ventilasjon.
Oppvarming via peisovn og elektriske panelovner.
Privat varmt forbruksvann.

Toppetasje.
Flislagt baderom fra 2003.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Speil med lysarmatur.
Gulvmontert toalett.
Dusjhørne med forheng, sluk i sonen og dusjutstyr.

Vaskerom.
Høyskap med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Varmtvannsbereder plassert i rommet.

Hovedetasje.
INVITA kjøkken fra 2005 med åpen løsning mot stuen.
Glatte, folierte fronter, noe glass fronter på overskap.
Sokkel skuffer.
Heltre og stein benkeplate med underlimt kum i kompositt.
Glassplate på vegg over benkeplate.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og et kombi kjøl/fryseskap.

Underetasje.
Flislagt baderom fra 2008.
Baderomsinnredning med glatte fronter.
Heldekkende dobbel servant i kompositt.
Speilskap med lysarmatur.
Veggmontert toalett og bide.
Dusjhjørne med skillevegg i glass, sluk i sone, 2 stk regnfallsdusj.
–

Garasje og biloppstillingsplass. EL-bil lader montert i garasje.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

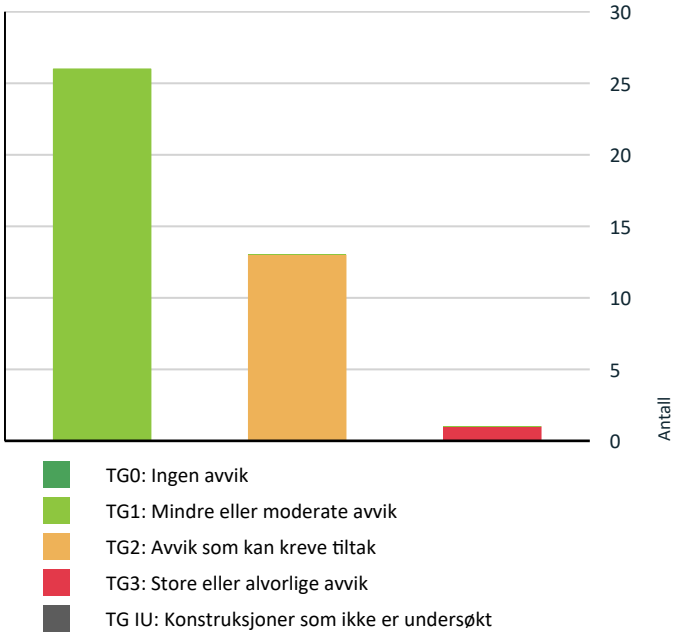
Kjedehus over 3 plan

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I stue delen i toppetasjen er det etablert et soverom.

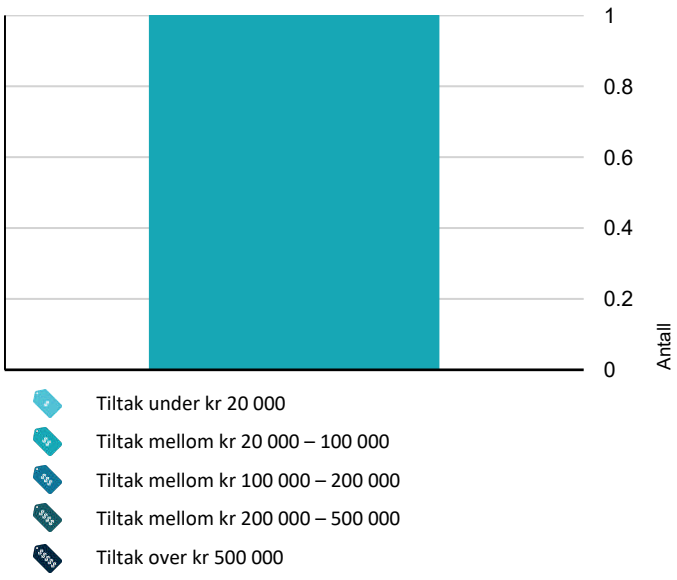
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus over 3 plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Kobber vannrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Toppetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Toppetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Toppetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Toppetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Toppetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS OVER 3 PLAN



Byggeår
1986

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Salttak tekket med takstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden.
Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takstein eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

Punktet omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak, lekter og yttertekking, i samsvar med NS 3600. For deler av takkonstruksjonen og tekking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder, type konstruksjon og tilgjengelige observasjoner. Der alder på tekking og/eller undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tiltak:
Regelmessig kontroll av taktekking og ventilasjon vil bidra til å bevare undertaket og forlenge levetiden.

Konsekvens:
Undertaket er eldre og viser normal aldring. Uten jevnlig overvåkning og vedlikehold kan det over tid medføre fuktopptak, lekkasjer og skader i taktro, isolasjon og tilhørende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Bygningsdelen omfatter takrenner, nedløpsrør, utkast/overganger og tilhørende beslag (inkl. beslag ved overganger mot vegg, takfot, gjennomføringer og andre kritiske detaljer som er synlige ved befaring). Det er særlig fokus på forhold som kan påvirke kontrollert avledning av nedbør og risiko for fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-inngripende, basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet. Det foretas normalt ikke demontering, åpning av konstruksjoner eller inngrep i tette-/beslagsløsninger. Skjulte forhold (bak beslag, inne i nedløp, bak kledning mv.) kan derfor ikke verifiseres.

Der adkomst/innsyn er begrenset (for eksempel pga. høyde, snø/is, innkassing, vegetasjon eller manglende sikringsmulighet), beskrives dette som undersøkelsesbegrensning, og vurderingen bygger da på tilgjengelige observasjoner.

Eventuelle avvik/funn beskrives tydelig, med konsekvensvurdering og anbefalt tiltak. For bygningsdeler som vurderes til tilstandsgrad 3, skal det gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring i tråd med kravene til tilstandsrapport.

–

Generelle anbefalinger:
Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen. Mangelfull bortledning kan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Disse anbefalingene er av generell karakter og er ikke nødvendigvis basert på konkrete avvik registrert ved befaring.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk.
Malt/beiset ytterkledning.

Ytterkledningen er i hovedsak fra byggeår 1986. Ved befaring ble det ikke registrert visuelle avvik som sprekker, råte, deformasjoner eller andre skader. Kledningen fremstår som generelt godt vedlikeholdt og i normal stand ut fra alder og type. Det ble ikke observert forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning. Normal alders- og værslitasje må likevel påregnes, og videre vedlikehold bør utføres i henhold til normale intervaller.
Det har vært noen lokale utskiftinger gjennom eiers botid.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig
tiltenkt funksjon.

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.
Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner.

Kaldt lagringsloft som har adkomst via luke.

–

Takkonstruksjon og taktekking vurderes å ha en kvalitet og slitasjegrad som er normal og forventet ut fra bygningens alder, type konstruksjon og utførelse. Det er ikke observert forhold som indikerer unormal slitasje, skade eller funksjonssvikt på de delene som var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdag.

Undertak er inspisert fra loft der dette var tilgjengelig, uten at det ble registrert forhold som ga grunnlag for merknader.

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler av konstruksjonen, samt generell bygningsmessig erfaring. Skjulte forhold som ikke lar seg avdekke uten inngrep i konstruksjonen, er ikke undersøkt.

På bakgrunn av ovennevnte er tilstandsgrad satt til TG1, basert på en helhetlig vurdering av tilgjengelige observasjoner.

TG 2 Vinduer

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1986.
Baderoms vinduet i toppetasjen er fra 2004.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 2 Dører

Entredør med glassfelt merket med produksjonsår 1986.

–

Tilstandsrapport

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventet levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Balkongdører

2 stk Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2013.
Hev og senk skyvedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hovedetasje.
Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt terrasse i tre-konstruksjoner.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i treverk med stående kledning og glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 87 cm.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.
Markise og terrassevarmere.

Underetasje.
Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt terrasse i tre-konstruksjoner.
Terrassegulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i treverk med stående kledning.
Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.
Veggmontert lysarmatur og stikkontakt.

Tilstandsrapport

Det er montert spiler som skjermvegg mot nord.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 87 cm og 101 cm (godkjent) ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være lavere enn kravene som gjelder etter gjeldende og tidligere byggtekniske forskrifter.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og enkle målinger ved befaring, og det er ikke foretatt nærmere kontroll av prosjektering eller utførelse utover dette.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Det er en utvendig tretrapp som gir adkomst fra vei og ned mot eiendommens hageareal.
Trappen er ført under fellesareal og utgjør en felles adkomstløsning, hvor trappen deles med tilstøtende naboeiendom.

Andre utvendige forhold

Byggeår (1986), vedlikehold og alder.

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på baderom og vindfang.
Belegg på vaskerom og bod.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på baderom og vindfang.

–

Vegger:
Flissatte vegger på baderom.
Våtroms tapet på vaskerom.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Malt panel i stue og soverom toppetasjen.
Takess i 1 og hovedetasje.

Tilstandsrapport

Glatte, malte himlingsflater i underetasjen.

Takhøyden ble i stue (hovedetasje) målt til ca. 2,39 m.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.
Gulv mot grunn, i betong.

–

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom pr. etasje).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell på mellom 20-33 mm i de forskellige etasjene.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue toppetasje.
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 33 mm gjennom hele rommet

Stue/kjøkken i hovedetasje:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet

Hoved soverom i underetasje:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 30 mm gjennom hele rommet

Største målbare avvik ble målt til ca. 33 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

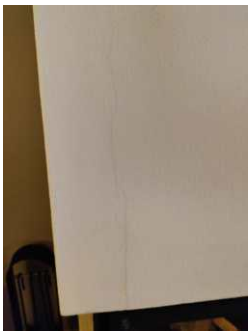
TG 1 Pipe og ildsted

Innmurt ildsted for vedfyring i stue.
Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger) i glass.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Det er registrert enkelte sprekker i mur-/pussoverflater rundt ildsted. Sprekkene er lokalisert i typiske områder ved skjøter og overganger, og vurderes å være av vanlig karakter for denne typen konstruksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg inne i skuff under trappen i underetasjen.
Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier, målt til ca. 17,1 % vektprosent fuktighet hvilket ligger noe over normalt referansenivå.

Tilstandsrapport

Det påpekes at det ble observert bruk av plast i konstruksjonen (Bruk av plast som fuktsperre i rom under terreng var vanlig praksis på oppføringstidspunktet for bygget).
Dette anses som en uheldig løsning, da eventuell fuktinntrengning eller kapillært oppsug fra grunnen kan medføre kondensering i konstruksjonen.
Fukt som fanges inne i veggen vil kunne ha begrensede uttørkingsmuligheter, noe som kan øke risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Observasjonene gir imidlertid ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte avvik eller skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 17,1 vektprosent fuktighet i utforet vegg mot terreng. Dette nivået indikerer forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen sammenlignet med normalt tørr tilstand. Utforede vegger under terreng er spesielt utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende grunnmasser, og målingen kan ha sammenheng med byggets alder, konstruksjonsoppbygging og eventuell eldre eller begrenset dreneringsløsning. Det er ikke observert synlige tegn til råte eller skader på befarings-tidspunktet, men målingen viser at konstruksjonen har et fuktnivå som bør følges opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken til fuktpåvirkningen, herunder forhold knyttet til terreng, drenering og veggoppbygning. Videre tiltak vurderes basert på funn, eksempelvis forbedring av fuktsikring eller ventilering. Oppfølging med kontrollmålinger kan være hensiktsmessig.iske materialer, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Konsekvens:
Målt fuktverdi indikerer et forhøyet fuktnivå i veggkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre økt belastning på materialene og gi risiko for fuktrelaterte skader, herunder redusert materiallevetid og mulige inneklimautfordringer. Det er registrert forhold som bør følges opp, men det foreligger ikke nødvendigvis en pågående skade.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig malt tretrapp som forbinder etasjene med parkett inntrinn.
Spilerekkverk i malt trevirke.
Glassrekkverk i toppetasje.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder. Trappen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Det ble lagt trappefornyer i inntrinn i 2015.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på en helhetlig vurdering av alder, bruk, synlige forhold og tilgjengelig informasjon.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.
Dør med glassfelt mellom vindfang og gang.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Toppetasje:
Gang - skyvedørsgarderobe med speil fronter.
stue - skyvedørsgarderobe med glatte fronter.
Soverom - skyvedørsgarderobe med speil fronter.

Underetasje:
Bod - Hylle løsning.
Hovedsoverom - skyvedørsgarderobe med speil/glatte fronter.

VÅTROM

TOPPETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.
Vaskerommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Vaskerom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Vaskerommet konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Vaskerommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

TOPPETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på veggflater og takess i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtromstapet fremstår som av eldre dato og vurderes å ha begrenset gjenværende levetid. Overflaten viser normal aldring sett i forhold til antatt alder, og løsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalte utførelse for våtrom. Det er ikke registrert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet, men løsningen innebærer økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Våtromstapet er av eldre utførelse og kan ha redusert fuktmotstand sammenlignet med dagens løsninger. Over tid kan dette medføre økt risiko for fuktinntrengning bak overflaten, særlig ved belastede soner, uten at det nødvendigvis foreligger synlige skader.

Tiltak:
Det er ikke krav om å oppgradere til dagens standard. Videre bruk forutsetter normal belastning og jevnlig visuelt tilsyn. Ved senere oppussing anbefales det å benytte løsninger som tilfredsstiller gjeldende krav i TEK.

TOPPETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Linoleumsbelegg på vaskerommets gulvflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Linoleumsbelegg på gulvflater fremstår som av eldre dato. Basert på antatt alder må både overflate og underliggende gulvkonstruksjon anses å ha passert forventet teknisk levetid. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller akutte skader, men alder, utførelse og mangelfulle fallforhold innebærer økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Alder på linoleumsbelegg og underliggende gulvkonstruksjon medfører at gjenværende levetid vurderes som begrenset, med økt risiko for slitasje, redusert funksjon og eventuelle skjulte forhold over tid.

Tiltak:
Ved naturlig fornyelse eller oppgradering bør gulvoppbygging og overflater fornyes. Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard så lenge rommet ikke bygges om.

TOPPETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt pålast sluk fra byggeår med Linoleumsbelegg klemt ned i sluk.

Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



TOPPETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Høyskap med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Varmtvannsbereder plassert i rommet.

Tilstandsrapport

TOPPETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TOPPETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang, samme som til bad). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



TOPPETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2003.
Dokumentasjon finnes på CD , utført av Ullernhåndverkerne.

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent

Tilstandsrapport

våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

TOPPETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatte, malte himlingsflater.

Flissatte veggflater.

Det er registrert vindu/dør plassert i definert våtsone. Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Omsluttende karmer er i treverk, som normalt forutsettes behandlet med egnet overflatebehandling (f.eks. våtromsmaling). Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og det kan derfor ikke verifiseres hvordan karmene er utført, behandlet eller beskyttet mot fukt bak synlige flater.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

På bakgrunn av gjeldende standard (NS 3600) og våtromsnormens strenge krav til løsninger i våtsone, vurderes forholdet til TG2.

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert vindu/dør plassert i definert våtsone. Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Omsluttende karmer er i treverk, som normalt forutsettes behandlet med egnet overflatebehandling (f.eks. våtromsmaling). Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og det kan derfor ikke verifiseres hvordan karmene er utført, behandlet eller beskyttet mot fukt bak synlige flater.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

På bakgrunn av gjeldende standard (NS 3600) og våtromsnormens strenge krav til løsninger i våtsone, vurderes forholdet til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Plassering av vindu/dør med trekarm i definert våtsone medfører økt risiko for fuktbelastning, særlig dersom overflatebehandling, tetting og detaljer rundt karm og overgang mot vegg ikke er korrekt utført. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og kontrollere at karm, fuger og overganger holdes intakte.
Ved endret bruk, oppgradering av bad eller ved mistanke om fukt bør nærmere undersøkelser utføres av fagkyndig.
Eventuelle utbedringer må utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

TOPPETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 20-30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

Det er etablert en flislagt oppkant ved terskel, men høyde og kontinuitet på membran bak flis er ikke dokumentert og lar seg ikke verifisere ved visuell kontroll.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

TOPPETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvens:
Når membran og plastsluk har passert halvparten av forventet levetid øker usikkerheten knyttet til videre funksjon over tid. Risikoen for svekket tetthet og fuktrelaterte skader vil gradvis øke, selv om det ikke er registrert lekkasjer eller synlige avvik på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Videre bruk forutsetter normalt vedlikehold og oppfølging. Ved senere rehabilitering av våtrom anbefales det å etablere ny membran og sluk i henhold til gjeldende krav i TEK.

Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.



TOPPETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Speil med lysarmatur.
Gulvmontert toalett.
Dusjhørne med forheng, sluk i sonen og dusjutstyr.

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TOPPETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling eller vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TOPPETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2008.
Dokumentasjon finnes på CD , utført av Ullernhåndverkerne.

–

Baderommet nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt modernisering må påregnes på sikt. Eksakt tidspunkt kan være
vanskelig å si da dette avhenger av belastning og bruk.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.

Tilstandsrapport

– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatte, malte himlingsflater.

Flissatte veggflater.
Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk..

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 35 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kantsluk i stål/plast er montert mot vegg i dusjsone.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvens:
Sluk og membran har passert halvparten av forventet levetid, noe som innebærer økt risiko for svekket funksjon og fuktrelaterte skader over tid. Løsningen må vurderes som mer sårbar enn nyere konstruksjoner, selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig visuell kontroll og oppfølging av sluk og tilhørende våtromskonstruksjon. Ved fremtidig rehabilitering av våtrom bør sluk og membran fornyes.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter.
Heldekkende dobbel servant i kompositt.
Speilskap med lysarmatur.
Veggmontert toalett og bide.
Dusjhjørne med skillevegg i glass, sluk i sone, 2 stk regnfallsdusj.
–

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling eller vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > BAD

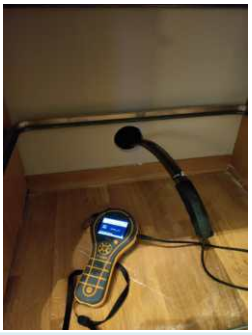
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom. Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

INVITA kjøkken fra 2005 med åpen løsning mot stuen.
Glatte, folierte fronter, noe glass fronter på overskap.
Sokkel skuffer.
Heltre og stein benkeplate med underlimt kum i kompositt.
Glassplate på vegg over benkeplate.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og et kombi kjøl/fryseskap.

–

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

–

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG1.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ut i kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig
for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Røropplegg er etablert i 2008 på bad i underetasjen..
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på soverom.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Boligens stoppekran er lokalisert i bod.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.





TG 2 Kobber vannrør

Vannførende kobberrør av eldre dato på kjøkken, vaskerom og gjeste bad.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da anlegget i hovedsak er skjult i vegger, konstruksjoner eller innkassinger.
Bereder og varmtvannsanlegg er ikke vurdert i detalj, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd er generelle risikofaktorer i vanninstallasjoner.
Det ble ikke observert synlige tegn til slike forhold på befaringsdagen.
Eier opplyste at anlegget fungerer som forutsatt.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell og ikke-inngripende kontroll samt opplysninger gitt av eier, og er begrenset til de konstruksjoner og installasjoner som var synlige ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:
Kobberrør av eldre utførelse kan ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere rørsystemer. Over tid øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer, selv om det ikke nødvendigvis er tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Videre bruk forutsetter normalt vedlikehold og tilsyn. Ved fremtidig rehabilitering eller ombygging anbefales det å vurdere utskifting til rør som tilfredsstiller gjeldende krav i TEK.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk. Nye motorer 2024.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom.
Volum: 194 liter.
Produksjonsår: 2024.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Andre installasjoner

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Tilstandsrapport

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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.

Sikringsskap er plassert i vindfang.
Anlegget er utført med automatsikringer med jordfeilbrytere og består av 13fordelingskurser.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedsikring er på 63 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2024.
   Nytt sikringsskap og installering av EL bil lader i garasjen. Utført av Røa Elektriske.

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

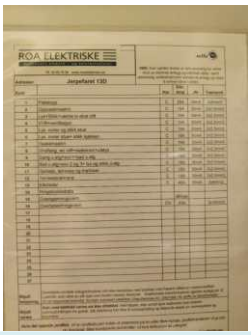
Generelt om anlegget

5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater.
Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i betong og betongsåle støpt mot byggegrunn. For byggetiden var det ikke vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt mellom byggegrunn og betongkonstruksjon.

Dette kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonene.
Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Terrengforhold

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet.
Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser.
På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene.
Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

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

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.

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Radon.

Konsekvens:
Det foreligger ingen dokumentasjon på radonnivå i boligen. Uten måling er det usikkert om radonkonsentrasjonen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Eventuell forhøyet radon kan påvirke innemiljøet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til gjeldende krav i TEK for å avklare nivåene. Dersom måling viser forhøyede verdier, kan enkle og målrettede tiltak vurderes basert på resultatene.

Innvendig trapp.

Konsekvens:
Trappen tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav. Manglende håndløper og lav rekkverkshøyde gir redusert støtte og sikring ved bruk. Åpninger i opptrinn og for store mellomrom mellom spiler kan medføre økt fall- og klemskaderisiko, særlig for barn. Forholdet representerer en økt sikkerhetsmessig risiko ved daglig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å oppgradere trappen slik at den får håndløper, tilstrekkelig rekkverkshøyde og mindre åpninger i henhold til gjeldende krav i TEK. Tiltak kan ofte utføres ved ettermontering eller justering av eksisterende rekkverk, uten full ombygging av trappen.

Utvendig rekkverk terrasse.

Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og øker risikoen for fall ved bruk av terrassen. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav, men er ikke nødvendigvis ulovlig ut fra oppføringstidspunkt.

Tiltak:
Det er ikke krav om å oppgradere til dagens standard. Dersom bedre sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes eller tilpasses dagens anbefalte høyde i henhold til TEK.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1987

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje.
Støpt dekke.
Vegger og tak i trekonstruksjoner, stående kledning.
Saltak med takstein.
Elektrisk leddport i aluminium.
EL-bil lader.

Videre er garasjen en separat bygning og skal ikke tilstandsvurderes, kun beskrives.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

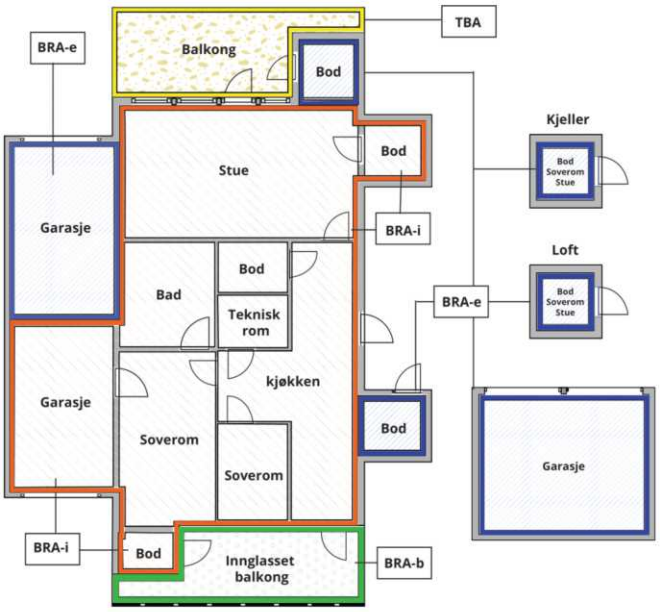
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus over 3 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Toppetasje	47			47	
Hovedetasje	60			60	32
Underetasje	58			58	28
SUM	**165**				**60**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Toppetasje	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, stue, soverom, bad		
Hovedetasje	Stue/kjøkken		
Underetasje	Bad, 3 soverom, hall m/trapp, bod		

Kommentar

Loft.
Kaldloft med adkomst fra luke i himling på soverom.

Toppetasje.
Vindfang, hall med trapp, soverom, stue, bad og vaskerom.
Lagringsplass i kneevgg.
På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det måleverdig gulvarealet er målt til ca. 46,78 m². Ikke målerverdi areal er på ca. 14,44 m².

Hovedetasje.
Kjøkken og stue med peis.
Utgang fra kjøkken til pergola, utgang fra stue/kjøkken til vestvendt terrasse på ca. 31,51 m².

Underetasje.
3 soverom, hall med trapp, bad og bod på ca. 8 m².
Utgang fra soverom til vestvendt terrasse på ca. 28 m².

–

Parkering i privat garasje med EL-bil lader, samt biloppstillingsplass utenfor boligen.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I stue delen i toppetasjen er det etablert et soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024:
Ny varmtvann bereder, ny ekspansjon beholder, nytt klosett på gjestebad, div pakninger. Utført av Knut Larsen AS Rørleggerbedrift.
Ventilasjon anlegg, balansert ventilasjon. Renset og utstyrt med nye motorer. Utført av Sandberg Service.
Nytt sikringsskap og installering av EL bil lader i garasjen. Utført av Røa Elektriske.
Pergola med glasstak. Utført av Utedesign.

2022:
Byttet diverse dimmere og lagt opp nye stikkontakter. Utført av Røa Elektriske.

2021:
Liten utetthet på taket rundt pipen. Renovert med ny papp og pipeinntekking. Utført av Aslaksrud AS og Adamstuen Blikkenslageri AS.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje			

Kommentar

Innvendige målte areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
18.12.2025	Mats Nygård	Takstingeniør
	Karen Kaspersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	33	2520		0	289.2 m²	I henhold til arealbekreftelse fra Oslo Kommune	Eiet

Adresse

Jerpefaret 13 D

Hjemmelshaver

Jahnsen Jan Ulrik, Kaspersen Karen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jerpefaret 13 D, 0301 Oslo ligger i et attraktivt og rolig boligområde i Voksenlia / Holmenkollen-delen av bydel Vestre Aker i Oslo. Adressen ligger i en stille villavei med fortrinnsvis flermannsboliger og villaer, opparbeidet boligbebyggelse og nærhet til natur og grøntområder i Oslo-marka, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Området har god tilgjengelighet til offentlig kommunikasjon med kort gangavstand til t-bane og bussholdeplasser, samt lett tilgang til lokale servicetilbud, skoler og barnehager i nærområdet. Det ligger i et veletablert bydel med god standard på bomiljøet og gode tur- og fritidsmuligheter i umiddelbar nærhet, samtidig som det ligger innen rimelig pendlingsavstand til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpssystem, noe som sikrer en stabil og moderne håndtering av sanitæravløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 289,20 m² i Arealbekreftelse fra Oslo Kommune.
Tomten er pent opparbeidet med grøntområder, beplantning, trær og asfaltert gårdsplass.

Reguleringskart for området viser at eiendommen ligger rett utenfor sone avsatt til elveflom. Det bemerkes likevel at eiendommen er beliggende i relativt skrånende terreng, noe som kan påvirke overflateavrenning ved store nedbørsmengder.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene kan variere avhengig av kommunens satser og eiendommens størrelse og bruk. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser.

Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av de kommunale dokumentene. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven for nøyaktig informasjon om eiendomsskatten.

Boligen er en del av et sameie Jerpefaret 11-17.
Sameiet består av felles grøntområder, friområder, lekeplassen, adkomstveien til husene og området langs bekken.
Fellesutgifter dekker vedlikehold av veien, belysning, vedlikehold grøntområder, beplantning, snømåking, strøing, feiing, samt dugnad x 2 årlig med container leie, bevertning og julegrantenning.
Vi betaler kr 3250,- i kvartalet.

Værforhold ved befaring: Regn og tåke.
Utvendig temperatur: ca. 5 °C.
Vær- og temperaturforhold på befaringstidspunktet kan påvirke fuktforhold og måleresultater.
Fuktvurderinger er derfor basert på observasjoner gjort under de rådende forholdene, og det kan ikke utelukkes at fuktforhold kan fremstå annerledes ved andre vær- eller temperaturforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	
2	11.02.2026	
3	12.02.2026	
4	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250558

Selger 1 navn
Karen Kaspersen

Gateadresse
Jerpefaret 13 D

Poststed	Postnr
Oslo	0788

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Karen Kaspersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 5050374

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250558

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjestebad renovert 2003 Hovedbad renovert 2008
Arbeid utført av	Ullernhåndverkerne

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Smøre membran og Litex plater.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2024:Ny varmtvann bereder, ny ekspansjon beholder, nytt klosett på gjestebad, div pakninger.
Arbeid utført av	Knut Larsen AS Rørleggerbedrift

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Liten utetthet på taket rundt pipen i 2021. Renovert med ny papp og pipeinntekking av firma Aslaksrud AS og Adamstuen Blikkenslageri AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Liten sprekk i murpuss på peisen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt skjevt gulv i 3. etasje ved garderobeskap.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ventilasjon anlegg, balansert ventilasjon. Renset og utstyrt med nye motorer 2024. Nytt sikringsskap og installering av EL bil lader i garasjen i 2024.
Arbeid utført av	Ventilasjon ved Sandberg Service. EL utført av Røa Elektriske.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	EL anlegget kontrollert 2024

Document reference: 7250558

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Plassert i garasjen. Installert 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bygget platting med rekkverk 2010, renovert øverste terrasse med tett gulv 2018. Satt opp Pergola med glasstak 2024.

Arbeid utført av: Aslaksrud AS og Utedesign

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250558

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250558

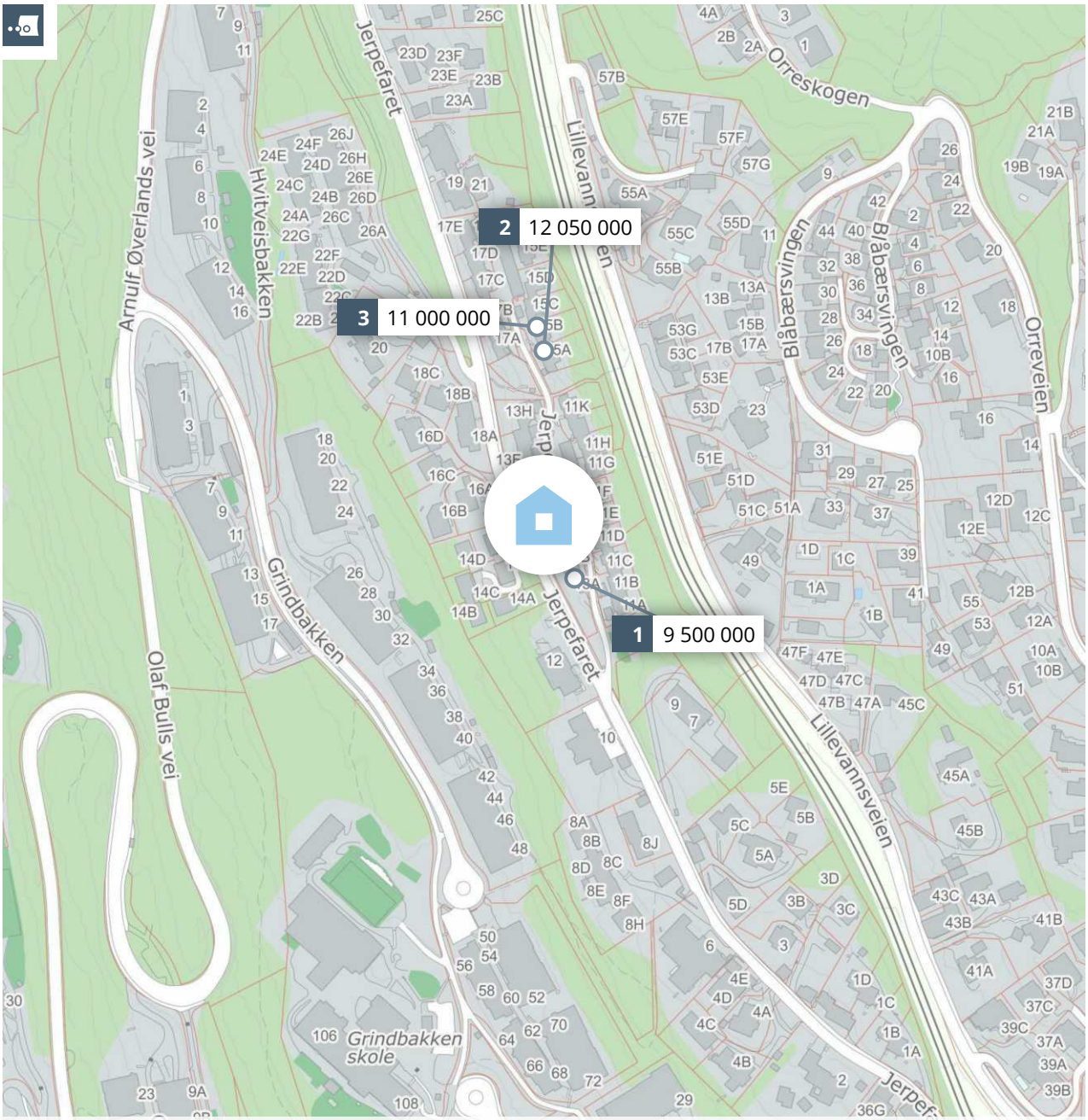
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Kaspersen	83a5ce180b0bd0b30164 8e535d1e8446c8e913fc	29.12.2025 12:42:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250558

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



Meglers verdivurdering

JERPEFARET 13 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 02.12.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håkon Sæther.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jerpefaret 13 D, 0788 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 33 BNR 2520 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LILLEVANN

Verdivurdert til

13 000 000

-	13 000 000	81 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					289 m²	
Byggeår					1986	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jerpefaret 13 A 153 m² 1986	628 m²	3 sov	04.03.2025	9 700 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**62 092**
2	Jerpefaret 15 A 150 m² 1987	546 m²	3 sov	27.05.2025	11 900 000	**12 050 000**	0	12 050 000	**80 333**
3	Jerpefaret 15 B 177 m² 1987	465 m²	3 sov	25.09.2025	11 790 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**62 147**

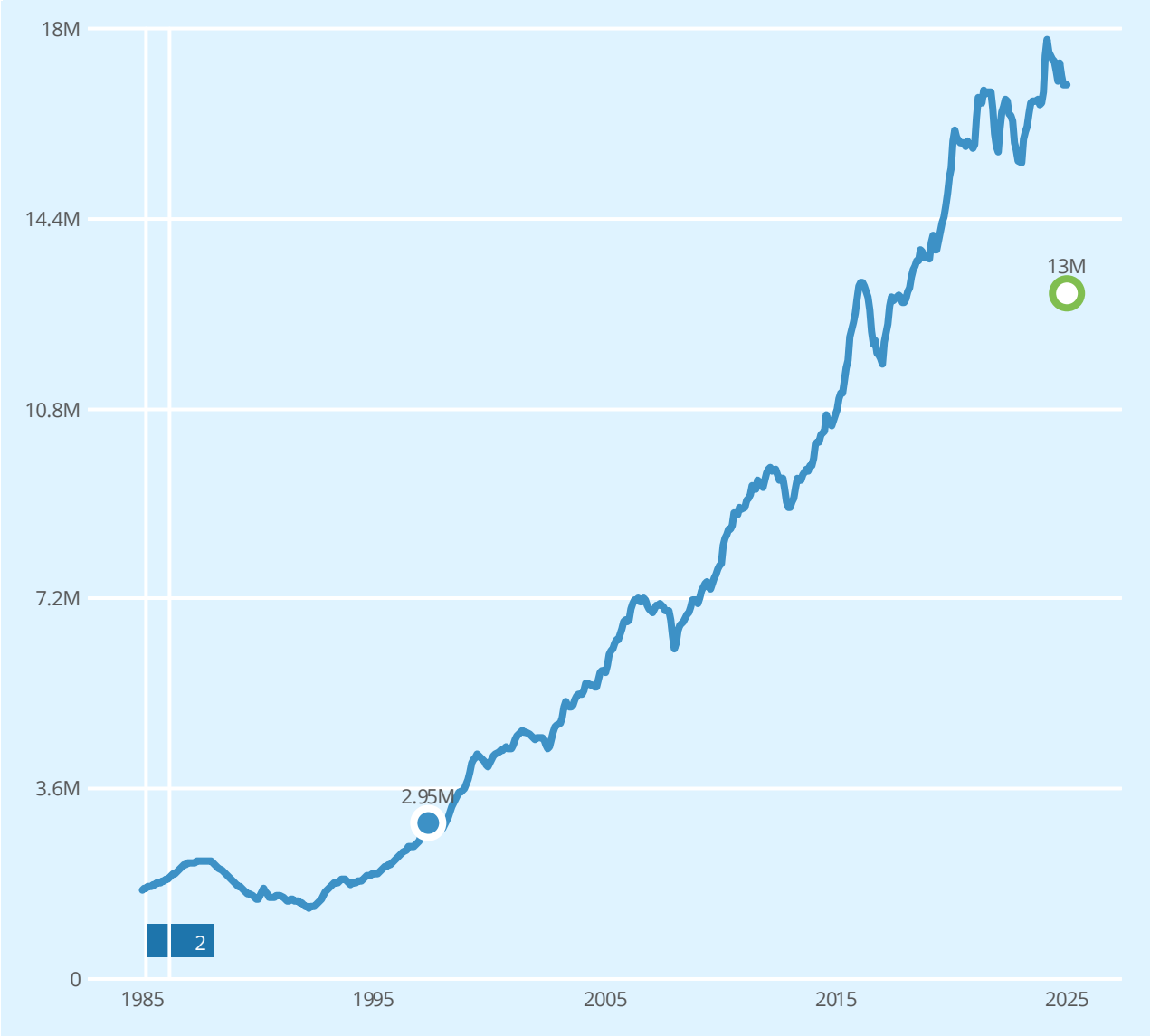
Pen og velholdt familiebolig over tre plan. Gjennomgående god standard. Egen gårdsplass og garasje. Fantastisk utsikt og nydelige solforhold.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Hus i kjede

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.04.1998		22.04.1998	-	2 950 000	-	2 950 000	3
03.09.1986		03.09.1986	-	1 647 000	-	1 647 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Siste salg i området tilsier betydelig lavere pris enn indeks.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i LILLEVANN grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs

22.9M
22.3M
21 490 000 Prisantydning i snitt
21.1M
20.5M
19.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
132
dager

Eneboliger solgt i LILLEVANN grunnkrets siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

19.3M
18.6M
17 590 000 Prisantydning i snitt
16 977 000 Salgspris i snitt
16.5M
15.8M

Solgt i snitt i løpet av
129
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

81 250 Jerpefaret 13 D Totalpris 13 000 000

77 253 Vestre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

75 459 LILLEVANN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Privatmegleren Bærum AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Att.: Johanne Kindberg

Deres ref.: 6260074
Vår ref.: 65-01-14 Cecilie Pettersen

Stabekk, 18.02.2026

Jerpefaret 13 D i Sameiet Jerpefaret 11-17

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

Boligselskap:	Sameiet Jerpefaret 11-17
Org.nr.:	917213224
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	14
Forsikringsselskap:	IF Skadeforsikring
Polisenr.:	SP609879.13.2
Eier:	Kaspersen, Karen Jahnsen, Jan Ulrik
Adresse:	Jerpefaret 13D, 0788 OSLO

Felleskostnader Kr 3 250,- pr. kvartal

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:
Sameiet har ingen lån.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Sven Torgersen,
E-post: sven.torgersen@gmail.com

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Vedtekter

for

Sameiet Jerpefaret 11-17

§ 1 Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er «Sameiet Jerpefaret 11-17». Eierne av eiendommene i Jerpefaret 11-17 har hver en ideell andel på 1/30 i sameiet.

Sameiet består av fellesarealene gnr. 33, bnr. 896, 921, 1059, 1542, 1936 og 2592 med tilhørende anlegg og løsøre.

Garasjeanleggene oppført på fellesarealer er særskilte sameier og tilhører eierne av de eiendommer som har oppført garasjeanleggene.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte fellesarealene med tilhørende anlegg.

§ 3 Sameiernes rettigheter og plikter

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin egen eiendom (eget gårds- og bruksnummer). Andel i fellesareal kan kun disponeres, herunder selges og pantsettes, sammen med den eiendom som har andel i fellesarealene. Salg og pantsettelse av den enkelte sameiers egen eiendom kan skje uten samtykke fra de øvrige sameierne.

Salg og utleie av den enkeltes sameiers egen eiendom skal meddeles styret til registrering.

Innehaver av den enkelte eiendom er ansvarlig for at andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

§ 4 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst en måneds varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder de forslag som skal behandles på møtet. Vedlagt innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap og forslag til kommende års budsjett. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av mars måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 14 dager før møtet. Nye forslag skal inntas i dagsordenen som skal sendes ut på nytt senest en uke før møtet.

§ 5 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst ti sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst to ukers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 6 Stemmerett mv. på sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver ideelle andel. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og oppdatert fullmakt. Ingen, heller ikke styrets medlemmer, er forpliktet til å opptre som fullmektig for en annen sameier.

§ 7 Dagsorden på årsmøtet

På årsmøtet skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap og budsjett for kommende periode
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8 Flertallsvedtak mv. på sameiermøtet

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller et annet styremedlem. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameierne, valgt på sameiermøtet. Gjenpart av protokollen skal sendes sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtektene. Vedtak om salg eller utleie av fellesarealer og-anlegg krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på to etterfølgende ordinære eller ekstraordinære sameiermøter.

§ 9 Sameiestyret

Et styre på fire personer er ansvarlig for driften av sameiet.

Styret velges på sameiermøtet blant sameierne for en periode på to år med mindre ikke kortere tjenestetid blir fastsatt. Styret velger selv styreleder.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for.

Styret avholder møte når det finner det nødvendig.

§ 10 Styrets kompetanse

Styret har ansvaret for den daglige drift av sameiet og skal følge vedtektene og de retningslinjer som eventuelt blir fastsatt av sameiermøtet. Styret og sameierne kan fremsette forslag til retningslinjer til behandling på sameiermøtet. Vesentlige overskridelser av vedtatt budsjett skal fremlegges for ekstraordinært sameiermøte.

Styret skal sørge for en forsvarlig forvaltning av de eiendommer og anlegg som omfattes av sameiet. Sameiets likvider skal fortrinnsvis plasseres i bank dekket av Statens Banksikringsfond.

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret ansetter og sier opp forretningsfører.

§ 11 Revisor

Sameiermøtet oppnevner en revisor eller en annen person til å gjennomgå sameiets regnskaper.

§ 12 Fellesutgifter

Sameiets fellesutgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene (1/30).

Fellesutgifter som gjelder garasjeanleggene fordeles på sameierne i garasjeanlegget i henhold til sameiebrøkene for garasjene.

Styret fastsetter a konto beløp som skal innbetales forskuddsvis av den enkelte sameier. Beløpet fastsettes i henhold til vedtatt budsjett.

§ 13 Sameieloven

For øvrig kommer lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 6 til anvendelse.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025 I SAMEIET JERPEFARET 11-17

Dato: 29.04.25
Tid: kl 18.00
Sted: Lærerværelset, Svendstuen skole. Gå inn hovedinngang og opp trappen til 2. etg.
Adresse: Frognerseterveien 76, 0776 Oslo.

Det kan gis fullmakter som vanlig, se vedlegg til innkalling. Send fullmakten som signert skannet PDF til Anette Melsom Myhre (anettemelsommyhre@gmail.com) innen **27.04.25**.

Saker fra sameier må meldes innen **04.04.25** til Anette Melsom Myhre (anettemelsommyhre@gmail.com).

*-Dersom det er spesifikke spørsmål til årsregnskapet bes disse sendt inn på forhånd, og innen **27.04.25**, slik at regnskapsfører kan besvare disse.*
-Oppdaterte opplysninger knyttet opp mot styrets tre innmeldte saker er markert i rødt.

DAGSORDEN

1. Opprop, registrering av stemmeberettigede og fullmakter
2. Oppnevnelse møteleder, referent og to personer til å signere protokoll
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Gjennomgang av årsberetning
5. Gjennomgang av regnskap for 2024
    1) Votering og godkjenning
6. Styrets forslag til budsjett for 2025
    1) Votering og godkjenning
7. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år
8. Valg av revisor
9. Innmeldte saker fra styret
    1) Forvaltning av øvre og nedre garasjeplan
    2) Skille strøm for utelys og nedre garasjeplan

3) Styremedlemmer på valg

10. Innmeldte saker fra sameierne

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Jerpefaret 11-17.
Anette Melsom Myhre

Fullmakt til årsmøte 29. april 2025 - Sameiet Jerpefaret 11-17

Dersom du ikke har anledning til å delta på sameiermøtet kan du gi en annen person fullmakt til å stemme for deg. Fullmakten må gis til en navngitt person, f.eks. styreleder, et annet styremedlem eller huseier.

Fyll ut skjemaet og lever det til den som får fullmakt eller send det som ett scannet vedlegg til anettemelsommyhre@gmail.com / i postkassen til Jerpefaret 17B innen 27.04.25.

Undertegnede sameier i Jerpefaret 11-17

Seksjonsnummer _____

Navn _____

Adresse _____

gir herved fullmakt til personen nedenfor til å stemme i mitt navn på sameiets ordinære sameiermøte

Navn _____

Adresse _____

Oslo, den _____

_____

Signatur

ÅRSBERETNING FOR 2024

SAMEIET JERPEFARET 11-17

STYRET HAR BESTÅTT AV:
Anette Melsom Myhre, 17B, leder
Henrik Alm, 13B, kasserer
Ole Christian Bendixen, 15A, dugnadsansvarlig
Nanna Sohlberg, 13H, arkiv og sekretær

STYRETS AKTIVITETER
Styret har det siste året gjennomført 4 ordinære styremøter, i tillegg til kommunikasjon på e-post. Styret har fortløpende fulgt opp henvendelser fra beboere, samt videreført operasjonelle oppgaver knyttet til drift og vedlikehold av sameiet.

Styret har ila vinter/vår -24 jobbet med ulike alternative tilbydere av forretningsførsel og valgte tilslutt «Eiendomsnøkkelen». Fakturering via disse kom i gang i april.

Like før sommeren ble det kjøpt inn en felles kantklipper da avtalen med Skandinavisk utemiljø ble avsluttet på grunn av høy kostnad. Denne kantklipperen står i redskapsbod, som også har fått ny kodelås (koden er 0788). Batterier og lader er lagret hos Ole Christian Bendixen i 15A. Takk til alle som har klippet gjennom sesongen.

Styret har innhentet tilbud på utbedring av asfalt i veien fra 13H og opp til øvre postkassestativ, se eget punkt. Samtidig har styret jobbet med utbedring av bekken, samt jobbet med å forenkle avlesning av strøm til felles lys, se egne punkter.

I oktober ble det satt opp en ny papircontainer ved bekken, da det har over tid vist seg å være utilstrekkelig med to slike containere for øvre plan.

To dugnader er gjennomført, 02.mai og 24.september med god innsats fra mange beboere. Området rundt bekken ble ryddet, steiner på bekkens rist ble fjernet og det er gjennomført inspeksjon av rør under vei. Det ble ikke bemerket uregelmessigheter. I tradisjon tro ble dugnadene avsluttet med pizza, drikke og sosial prat.

Juletreet ble tent 01.desember. Sameiet fikk besøk av en snill julenisse som hadde godteposer til barna. Det ble servert gløgg og pepperkaker.

Beboerliste med kontaktinformasjon, samt oversikt over beboernes perioder i styret er oppdatert fortløpende. Styrets arkiv og arbeidsdokumenter er vedlikeholdt i Google Drive.

ASFALTERING
Det er innhentet tilbud på utbedring av asfalt fra fartsdump ved 13H og opp til øvre postkasse stativ. Tilbudet omfatter utbedring av enkeltstående områder med krakelering/skader på asfalt fra fartsdump ved 13H og opp til øvre postkassestativ.

Ved befaring ble det påpekt setningsskader på vei fra 13D til 13F. Her er det usikkert om dette er skader som vil utvikle seg videre eller som er stabilt.

Styret viser til vedlagt tilbud fra Øst Asfalt på kr. 156 775,-.

Basert på kjent informasjon konkluderer styret med at det bør avventes med utbedring av punktvise deler av asfalt per dags dato. Derimot anbefales utbedring av de to hullene (ved trapp til 15A/B og ved garasje til 15C). En punktvis utbedring vil på sikt føre til tilsvarende krakelering som det er i dag og dermed kun være av kortvarig, kosmetisk karakter.
Dog bør ny befaring gjøres av sittende styre hvert år etter at snøen er smeltet for å oppdage og utbedre eventuelle skader.

BEKKEN
Styret har innhentet en vurdering fra Norsk Erosjon & Flomsikring AS. Entreprenør KSH Maskin AS har på befaring frarådet graving i området langs bekken på grunn av høy risiko for løsning av masser. En slik løsning av masser vil forverre dagens situasjon og kan potensielt føre til svært høye kostnader med å tilbakeføre bekken til det opprinnelige. Styret har derfor innhentet oppdatert informasjon fra Norsk Erosjon & Flomsikring AS hvor uttalelse fra entreprenør KSH Maskin AS er forelagt. Norsk Erosjon & Flomsikring AS har oppdatert sin rapport (februar -25) og vedlagt forslag til beredskapsplan, rutine/sjekkliste for ettersyn og vedlikehold. Se vedlagt rapport for utfyllende informasjon.

Videre har styret vært i kontakt med advokat Paal I. Haugaard, Dalen Advokatfirma, og forelagt han overnevnte informasjon. Sameiet må overholde undersøkelses- og vedlikeholdsplikten i forhold til bekken. I tråd med anbefaling fra Norsk Erosjon & Flomsikring AS ryddes kulvert mellom 11K og 15A to ganger per år (vår- og høstdugnad). På dugnad klippes også vegetasjon rundt og langs bekken. Videre inspiseres betongrøret under veien årlig av Steinar Midtskogen i 11E. Dette må dokumenteres årlig av sittende styre, se rutiner utarbeidet fra Norsk Erosjon & Flomsikring AS.

Som et ytterligere tiltak ble SpyleXperten leid inn for å åpne dreningsrør fra kum plassert ved siden av garasjen til 13H. Dette var dessverre ikke mulig. Det jobbes med å finne entreprenør som kan bistå i dette arbeidet, og er noe som styret vil fortsette med når snøen har smeltet og det igjen er tilgang til kummen.

STRØM FOR FELLES LYS
I vedtatt budsjett for 2024 ble det besluttet å oppgradere sameiets sikringer knyttet opp mot felles ute- og gatelys. Disse er plassert i sikringsskap som deles med nedre garasjesameiet, i garasjen til 11k. Da sikringsskapet deles mellom nedre garasjesameiet og fellesskapet har det for styret vært naturlig å inkludere disse garasjeeierne i arbeidet. Nedre garasjeeiere har gitt uttrykk for at de ikke ønsker endring av dagens løsning med delt strømabonnement.

Grethe Jobling i 11D har over flere år gjort en flott innsats i forbindelse med utregning av forbruk for den enkelte garasjeeier på øvre og nedre plan. Styret ser derimot at det er vanskelig å opprettholde dette systemet, både i forhold til behovet for å lese av manuelt ved årsskifte, samt fordeling av de

ulike beløpene og sørge for at Eiendomsnøkkelen fakturerer riktig. Samtidig er dagens sikringsskap av eldre dato og trenger oppgradering. Styret mener derfor at det bør opprettes en egen hovedmåler for felles utelys og at øvre og nedre garasjeeiere selv bør organisere strømabonnement for hhv øvre og nedre plan. Øvre plan jobber med å organisere dette. Styret har ikke lykkes med å finne en løsning med nedre garasjesameie. Se innmeldt sak til årsmøte for mer informasjon og styrets forslag til votering på årsmøtet.

FORSIKRINGER
Sameiet som helhet er forsikringstaker for øvre og nedre garasjeplan, og styret tar hånd om disse forsikringspolisene. Det er ulike ønsker og behov knyttet opp mot denne forsikringen. Videre hviler det et stort ansvar på sameiet hva gjelder å sørge for at forsikringens vilkår til enhver er oppfylt og etterleves. Etter en helhetlig vurdering basert på informasjon fra forsikringsselskap og advokat Paal I. Haugaard (Dalen Advokatfirma) har styret konkludert med behov for å skille ut garasjesameiene fra sameiet som helhet. Se vedlagt notat fra advokat Haugaard, samt innmeldt sak til årsmøte for mer informasjon.

I forbindelse med dette arbeidet har styret innhentet tilbud for ansvarsforsikring av sameiets fellesareal (lekeplass og trapp), samt styreforsikring. Styret anbefaler dette og har tatt kostnaden med i budsjett for 2025.

TINGLYSNING GÅRDS-/BRUKSNUMMER 33/2592
I forbindelse med styrets undersøkelser av ansvarsforhold til garasjene ble det bemerket at kun 12 av 30 enheter har tinglyst rettigheter til gnr/bnr 33/2592. Dette ble vurdert av advokat Paal I. Haugaard (Dalen Advokatfirma) som trolig en konsekvens av ulike byggetrinn ved opprettelse av husene i 1986. Basert på faktum at det aktuelle gnr/bnr er beskrevet i innledning til Sameiets vedtekter eies 33/2592 av alle 30 enheter. Per dags dato er det ingen plikt til å tinglyse dette arealet. I følge advokat Haugaard er det mulig at myndighetene i fremtiden vil pålegge en overskjøtelse til de resterende 18 enhetene som følge av lovendring. Dette er derfor noe styret i Sameiet Jerpefaret 11-17 må undersøke løpende. Se vedlagt notat fra advokat Haugaard.

FORRETNINGSFØRER
«Eiendomsnøkkelen», som nå har skiftet navn til «PHM Forvaltning AS», har overtatt ansvaret for sameiets regnskap. Grethe Jobling, 11D, har bidratt i overføringsprosessen og er i den forbindelse honorert med kr 2.500,-. Styret opplever at fakturering av felleskostnader har fungert bra, og det er god dialog med vår kontaktperson.

Eiendomsnøkkelen utfører følgende tjenester for sameiet:
- Løpende bilagsføring
- Betaling av faktura
- Utsendelse av fellesutgifter til sameiere
- Utarbeidelse av årsregnskap
- Utsendelse av innkalling til årsmøtet, samt protokollføring fra årsmøtet
- Innrapportering til Skatteetaten

For tjenester utover det overnevnte faktureres en gitt timespris (kr 1.125,- ink mva). Kostnader knyttet opp mot øvre og nedre garasjesameier blir belastet de aktuelle eiere. Dette gjelder fordeling av strøm- og forsikringskostnader.

DUGNADSOPPGAVER
De oppgavene som ble gjennomført var generell rydding/feiing og forskjønning, samt bygging av gjerde på lekeplass og maling av autovern og skilt hus. Det oppfordres til samtlige beboere å melde inn ønskede og ekstraordinære dugnadsoppgaver til styret, før organisering og fordeling under dugnaden.

BEPLANTNING OG STELL AV FELLESOMRÅDER
Forskjønnelseskomiteen og et par ytterlige beboere har utført luking og stell av beplantning på fellesområdene i 2024 som i tidligere år. De har også sørget for nytt skilt og strøkasse i innkjørsel.

SNØRYDDING/STRØING
Snømåking har i 2024/25 etter styrets skjønn fungert greit. Samtidig oppleves det utfordringer ved store mengder snø i form av sen måking. Tilsvarende utfordringer har også vært tilfelle ved behov for strøing.
Avtalen med Skandinavisk Utemiljø er som følgende:
«Snørydding utføres uten oppfordring etter hvert snøfall dersom det overstiger 5cm i perioden 15. oktober til 15. april. Ved kontinuerlige snøfall gjennomføres snørydding 1 gang i døgnet, arbeidet utføres på tidspunkt som passer inn i entreprenørens ruteopplegg.»

Basert på dager vinteren 2023/24 og 2024/25 hvor det har vært ufremkommelig på grunn av store snømengder har styret innhentet tilbud fra Skandinavisk utemiljø med prioritert måking 2 ganger per snøfall, se vedlagt tilbud. For å sikre at beboere, samt nødetater kommer til/fra husene i disse periodene har styret sett det nødvendig å budsjettere inn denne økningen i kostnad for måking for 2025.

PÅSKJØNNELSE TIL TIDLIGERE STYREMEDLEMMER OG REGNSKAPSFØRER
Det er blitt praksis at styret sørger for en påskjønnelse i form av en vinflaske til styremedlemmer som går ut av styret. Så også i år, og vi takker Henrik og Anette for innsatsen.

VALG AV TO STYREMEDLEMMER FOR TO ÅR.
To styreplasser er på valg for to år: Henrik Alm, 13B, og Anette Melsom Myhre, 17A.
Nanna Sohlberg, 13C har sittet i styret ett år og fortsetter ett år til. Ole Christian Bendixen, 15A, skal flytte og det er i skrivende stund ingen som har meldt seg for å overta plassen i styret.
Valgkomiteen, som er sittende styre, innstiller følgende kandidater til de to ledige styreplassene:
- Birthe Stensen, 15G
- Maarten Van Sambeeck, 13D

Se sak 3 ang styremedlemmer. Årsmøte må velge et nytt styremedlem eller leie inn tilsvarende.

VALG AV REVISOR
Iht. sameiets vedtekter skal revisor velges av årsmøtet.
Forslag til vedtak: Jon-Erik Langnæs 11A fortsetter som sameiets revisor.

TUSEN TAKK FOR INNSATS FOR FELLESSKAPET
Styret takker for oppmerksomheten og ønsker det nye styret suksess i sitt virke! Vi ønsker å takke forskjønnelseskomiteen for et fortsatt flott arbeid i fellesarealene.
Takk til revisor Jon-Erik Langnæs – og til alle som deltar for å holde Sameiet pent og rent.

Øst Asfalt AS
Haldenveien 641
2016 FROGNER, Norge
Foretaksregisteret: NO 914 882 702 MVA
Telefon: 40 59 94 07
E-post: post@ostasfalt.no
Nettside: www.ostasfalt.no

Sameiet Jerpefaret 11-17
c/o Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS Postboks 6648 St.Olavs Plass
0129 OSLO

Tilbud

Tilbudsnummer:	101420206009	Tilbudsdato:	2024-10-02
Kundenr.:	13572	Vår kontakt:	Frode Bjeglerud
Referanse:	6009 Jerpefaret 11-17 Oslo	Betalingsbetingelser:	7 dager
Leveransedato:	2024-10-02		

Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem mot tilbakemelding.
Her er våre leveringsbetingelser:
Prisene er basert på at arbeidet utføres i tidsperioden 1.4 - 1.12.
Øst Asfalt AS garanterer ikke for gjennomvekst av alle typer grønt, vi garanterer kun for dette når vi utfører masseutskifting 30-40cm.
OBS! Unngå vridning på hjul når bil står stille, dette kan medføre inntrykksmerker i overflaten.
Når asfaltdekke skal legges er vi avhengig av oppholdsvær og ute temperatur ikke lavere enn +5 Grader Celsius. I perioden 01.11-01.04 tilkommer vintertillegg pr tonn kr 140 og det gis ingen garanti på utført asfaltjobb.
Gravemelding og andre pålagte tjenester blir fakturert som tillegg.
Arbeid som ikke er nevnt i tilbud, og som blir pålagt utført vil bli utført på timer + medgått materiell.
Timesats 650,-kr pr. time eks. mva. pr. mann
Arealer kontrollmåles av lag bas etter endt arbeid og justeres iht. enhetspriser.
Arbeidene utføres iht. bransjekrav og garantier iht. leverandørens bestemmelser og håndverker tjenesteloven.
Prisene i tilbudet justeres iht. i utviklingen i Statistisk Sentralbyrås kvartalsvis indeks for "Drift og vedlikehold av veger" Indeksreguleringen gjelder fra tilbuds dato til siste kjente indeks ved utførelse tidspunkt.
Kabler i grunn er byggherres ansvar, eventuelle forurensede masser medfører tillegg deponiavgift.
Fjell, andre faste objekter eller installasjoner som hindrer oss i å grave/etablere ny avrenningssone anses som tilleggsarbeid og faktureres etter medgått tid/kost
Det må være fri tilgang til arbeidsområdet hvor asfalteringen utføres og adkomst for våre maskiner og utstyr. Er det vektbegrensninger ved eller i arbeids-sone må det varsles av oppdragsgiver.
Området hvor asfaltering skal utføres må være ryddet og klargjort til avtalt oppstarttidspunkt. Ved behov må det være
belysning på lukket arbeidsområde type P-kjeller eller
innvendig bygg.
Vi må ha tilgang til vann og strøm.
Asfaltering i lukkede rom, HMS krav:
Oppdragsgiver er ansvarlig for tilstrekkelig luft og ventilasjonssystem i lukket område, er dette ikke tilfredsstillende ved oppstart vill vi rekvirere tilstrekkelig utstyr som blir fakturert til oppdragsgiver.
Ventetid/kurs:
Asfalt-lag fra Øst Asfalt AS faktureres med kr 4800 eks. mva. pr time for hele laget. Det skjer kun ved avvik der Øst Asfalt AS ikke er årsaken til ventetid.
Ved Aksept av tilbudet må det bekreftes skriftlig.
Tilbudet gjelder i 30 dager

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Rigg asfalt RS	1	6 500,00	6 500,00	1 625,00	8 125,00
Skjære asfalt for leggekant, inkl fjerning av asfalt, levert til godkjent deponi RS	1	9 200,00	9 200,00	2 300,00	11 500,00
Asfalt Agb 8, 40mm tykkelse Avregnes etter faktisk utført areal m2	520	200,00	104 000,00	26 000,00	130 000,00
Justering kum/sluk pr stk		590,00	0,00	0,00	0,00
Klebing pr m2	520	11,00	5 720,00	1 430,00	7 150,00
Sum (NOK)			**125 420,00**	**31 355,00**	**156 775,00**

GHL Hage & Landskap AS
Tjenesteområde:
Natur- og landskapsvern: Flom-, ras- og erosjonssikring,
samt rådgivning innen naturvern. Skadesanering etter naturkatastrofe

OVERVANNSPLAN



Kunde:	**Sameiet Jerpefaret 11-17,** Jerpefaret 11 D, 0788 Oslo Org. nr. 917 213 224		
Prosjekt:	**Bekk i Jerpefaret**		
Prosjekt nummer:	**230133**		
Rev.:	02.	Dato:	21.02.2025

GHL Hage & Landskap AS
Post adr.: Replevegen 174, 3739 Skien
Besøks adr.: Rødmyrjordet 24, 3735 Skien

Org. nr. 980 670 899
Tlf. 99 50 24 25
E-post: post@ghl.no

Sammendrag:

OV-plan er utarbeidet ifbm. bekken vokser kraftig ved store nedbørsmengder, og vannføringen fører med seg løsmasser og forholdsvis store steiner, som legger seg i risten før bekken går inn i betong rør/kulvert v/ Jerpefaret 13.

Eksiterende bekk er delvis tilkoblet offentlig overvannsledning/kulvert, som kommer ut av betongrør etter kryssing av sporveien. Og føres videre nedover i betongrør

Flomvei er å bruke eksiterende veier og sluk i gaten, samt inne i hagen til nr. 13, når rista går tett og flomvann vil gå over bekkeinntaket

Rapporteringsstatus:

X	Endelig
	Oversendes for kommentar
	Utkast

Utarbeidet av: **Roar Kjendalen**	Sign.: **RK**
Kontrollert av: **Monika Aleksandra Krawczyk**	Sign.: **MAK**
Prosjekteringsleder: **Roar Kjendalen**	Prosjekteier BH: Anette Melsom Myhre, tlf. 98 88 98 89 anettemelsommyhre@gmail.com

Revisjonshistorikk

01.	23.10.2023	Utkast for gjennomlesing og kartlegging	RK	MAK
02.	21.02.2025	Endelig rapport inkl. rutine og sjekkliste	RK	MAK
Rev.	**Dato**	**Beskrivelse**	**Utarbeidet av**	**Kontrollert av**

Generell kontakt info i **Norsk Erosjon & Flomsikring AS**:
Ing. Bygg og anlegg – Roar Kjendalen epost: roar@ghl.no Tlf: 901 64 333
Landskapsarkitekt – Sara Fevang epost: sara@ghl.no Tlf: 987 66 651
Siv. Ing. VA/Miljøteknikk-Monika A. Krawczyk epost: monika@ghl.no Tlf: 909 86 451

Innhold

1. BAKGRUNN 4
2. DAGEN SITUASJON 4
2.1 Lokalisering 4
2.2 Grunnforhold 5
3 EKSITERENDE BEKKEINNTAK 7
4 FREMTIDIG SITVASJON 8
5 OVERVANN 8
5.1 Eksiterende situasjon 8
5.2 Tiltak for overvannshåndtering 8
5.3 Forebyggende tiltak for å minske risikoen for flom og vannskader 9
6 VEDLEGG 11

1. BAKGRUNN

GHL Hage & Landskap AS, har fått i oppdrag og kartlegge bekken og komme med forebyggende tiltak for å minske risikoen for at en flomstor bekk tar andre veier enn inn i betongrør/kulvert.

Før arbeid settes i gang skal det:

- Utføres en rutinekontroll ihht. utarbeidet rutine for ettersyn og sjekkliste vedlikehold i vedlegg 1. Rutine og 2. Sjekkliste.
- Foretas en befaring av bekkeløpet fra utløp på nedsiden av sporveien og ned til bekkeinntak ned ved veien v/ Jerpefaret 13 og fylle ut sjekkliste inkl. ta bilder for dokumentasjon før og etter utført arbeider.
- Avdekkes behov for endringer/større tiltak skal dette godkjennes av byggherre.

2. DAGEN SITUASJON

2.1 Lokalisering

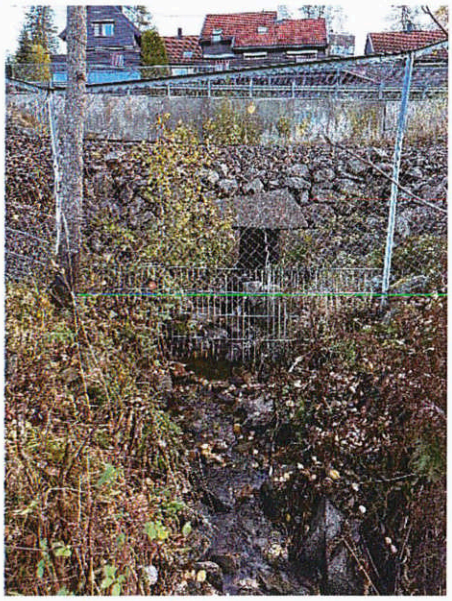


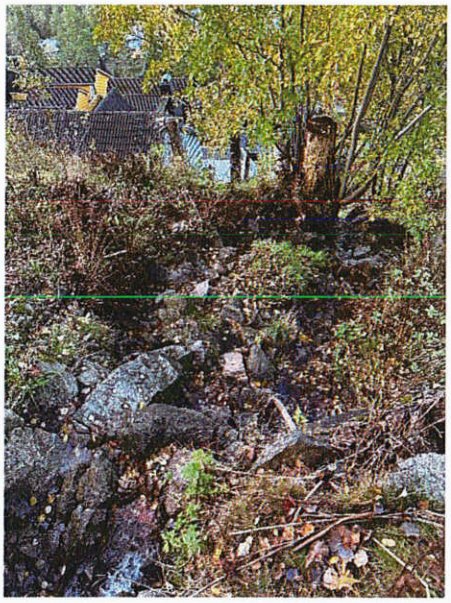
Bekken går fra utløp opp ved sporveien og ned til bekkeinntak. Det er en stor høyde forskjell ca. 20høydemeter, så vannet har storhastighet i bekken.

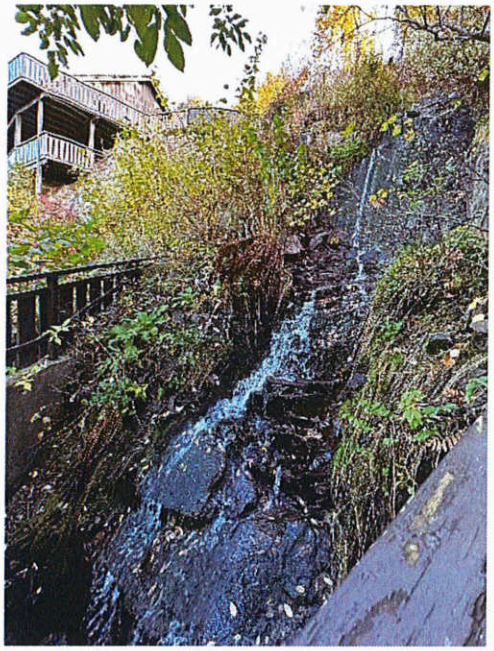
2.2 Grunnforhold

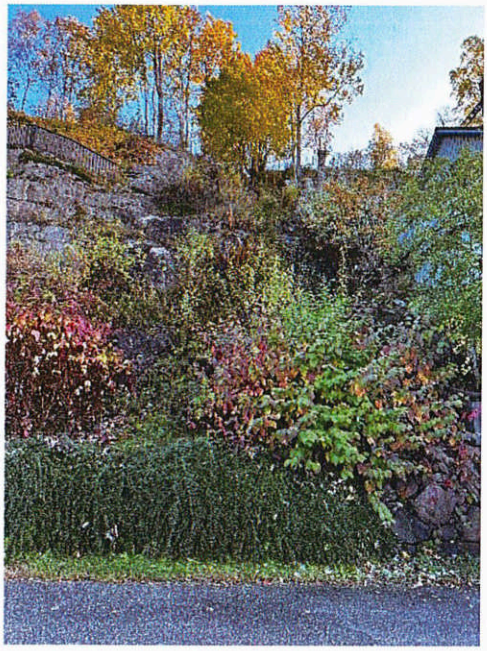
Det er delvis bart fjell det bekken er på sitt bratteste, men det er tegn til at fjellet forvitrer og at det stadig løsner stein spesielt er dette etter sprengning ifbm. at vannet fryser og sprenger. I den øvre delen er det mye mer løsmasser og noen store stubber. Her er en del løse steiner som er utsatt for å bli ført med vannet ved en flomstor bekk.
Nederst ved bekkeinntaket er det på hver side løsmasser av jord/stein og vegetasjon, som en ser at bekken har gravd i når den går flomstor. Langs hele bekken er det vegetasjon av ulik størrelse som hjelper med å holde på massene som er løse i den bratte skråningen.
Der hvor bekken vipper over kanten står det flere stubber med en del nye skudd, som har vokst seg store.

Se bilder under fra bekkeløpet









GHL Hage & Landskap AS
Post adr.: Replevegen 174, 3739 Skien
Besøks adr.: Rødmyrjordet 24, 3735 Skien

Org. nr. 980 670 899
Tlf. 99 50 24 25
E-post: post@ghl.no

3 EKSITERENDE BEKKEINNTAK



Bekkeinntaket i Jerpefaret med jernrist som bærer preg av at den har blitt utsatt for en del løse steiner, en ser at det fortsatt ligger noe stein igjen etter forrige flom.

4 FREMTIDIG SITVASJON

Det bør tas kontakt Oslo kommune for avklaring av planlagte tiltak før oppstart

5 OVERVANN

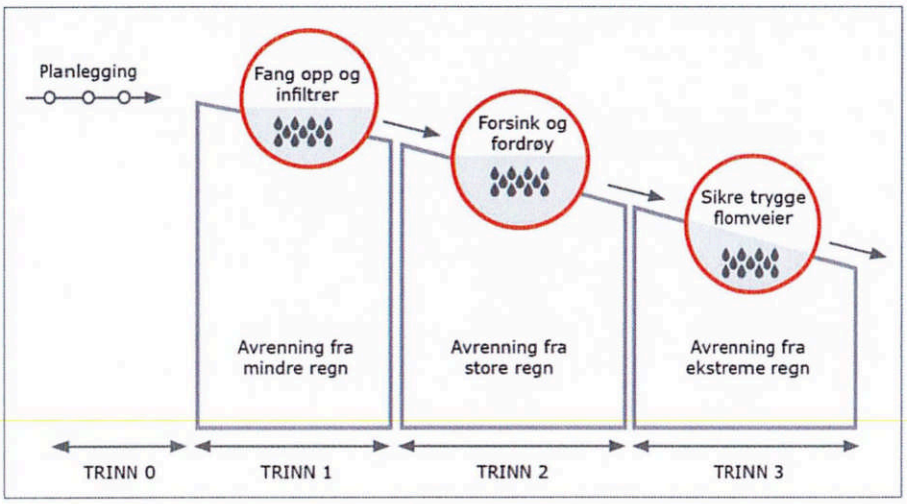
Generelt: Alt overvann fra området skal fortrinnsvis tas hån om åpent og lokalt, dvs. gjennom infiltrasjon, utslipp til resipient, eller på annenmåte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

5.1 Eksiterende situasjon

Det er pr. i dag etablert sandfang i gaten og inne på tomta til nr.13, som vi går utfra er tilkoblet kommunalt overvannsanlegg i området.
Flomvei fra området er nå via bekken og kulverten.

5.2 Tiltak for overvannshåndtering

Det er lagt til grunn tretrinnsstraegien for overvannshåndtering. Overvannet skal derfor i størst mulig grad håndteres lokalt. Mest mulig av overvannshåndteringen skal skje på overflaten ved bruk av bekker, grøfter og myrområder



Infiltrasjon:

Uteområdet vil håndtere overflatevann ved hjelp av grøntarealer og videre ut i bekken

5.3 Forebyggende tiltak for å minske risikoen for flom og vannskader

Vi har delt opp tiltakene i to deler strakstiltak, ettersyn og vedlikehold.

Strakstiltak for å forebygge mulig tetting av bekkeinntak ved en flomstorbekk:

- Fra toppen av utløpet og ned til inntaket, er det en del løse steiner. Vi anbefaler at alle steiner som er løse og har en tyngde at de kan løftes av 2 personer blir ryddet vekk fra bekkeløpet. Stein kan legges ut i terrenget på den øvre delen.
  På den nedre delen må de fjernes fra bekken.



- Klippe ned vegetasjon på hver side av bekken og fjerne kvist slik at en minsker risikoen for at den kan tette rista.
  Det er viktig at en ikke fjerner røtter da de vil være en viktig faktor for å holde på massene i den bratte skråningen.

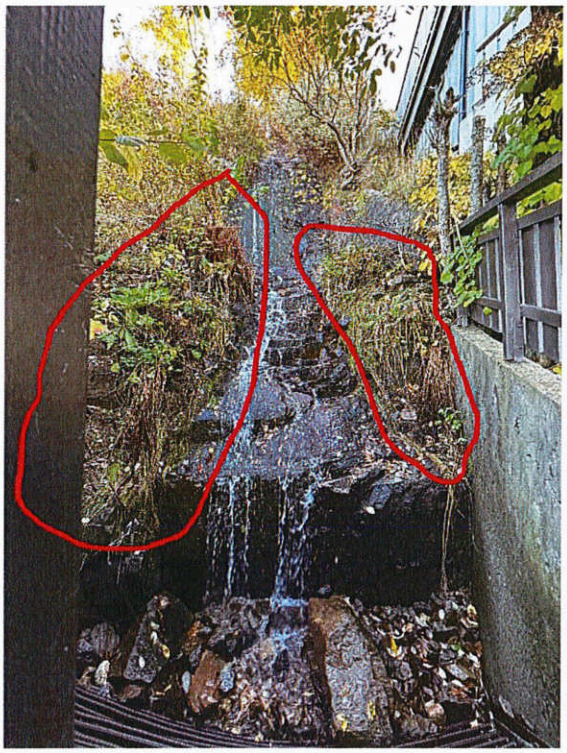
- Hugge ned trær som gror ut fra gamle stubber på toppen av den bratte skråningen, fjerne hogstavfallet slik at det ikke kan ramle ned å tette rista.

- I det bratte del av bekken er det viktig å løsne løse steiner med spett. Før en går i gang med dette arbeidet må en sikre stålrista, en kan evnt. bruke noen treplater ol. som tar imot stein slik at den ikke lager skader på rista.

- På hver side rett ovenfor bekkeinntaket er det 2 forholdsvis store skalker med løsmasser (se bilde på neste side), en ser at flomvannet har gravd i sidene på befaringen i oktober 2023. Det ble vurdert at det var en mulig fare for at erosjonen ville fortsett og mer masse vil løsne ved neste flom.
  Nå etter 2 år og 4 mnd. er skalkene fortsatt uberørte av flomvann og det er ikke noe videre erosjon på skalkene med vegetasjon.

Derfor anbefaler vi å holde et nøye oppsyn med disse etter og under ved kraftig nedbør/flomstorbekk.
Det er utarbeidet en rutine på ettersyn og det blir utført minst. 2 årlige ettersyn, i tillegg til etter og under et ekstremvær, hvor det har vært storvannføring i bekken.

Det som er ringet rundt er anbefalt at en følger nøye i forhold til mulig erosjon.





Årlige tiltak/vedlikehold for å forebygge mulig tetting av bekkeinntak ved en flomstorbekk:

- Vinter, følge med på is i bekkeløpet. Ved en vårflom kan is tette rista, så må påse at rista ikke fryser igjen når en begynner å forvente vårflom ifbm. store nedbørsmengder og snøsmelting.

- Vår, rensk av rist, fjell rensk av løse steiner i den bratte delen, samt se etter løse steiner i det øvre løpet.

- Sommer, sjekke rist når det meldes store nedbørsmengder og fjerne kvist og kvast.

- Høst, skjære ned årets vekst på vegetasjon og fjerne kvist og kvast. Sjekke om det er løse steiner osv. i bekkeløpet.

6 VEDLEGG

Vedlegg 1. Oslo kom. Overvannsveileder, Retningslinjer og veiledning for overvanns-håndtering 2023

Link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13489276-1695900521/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Overvann%20%20Retningslinjer%20og%20veiledning%20for%20overvannsh%C3%A5ndtering%20i%20Oslo%20kommune.pdf

Vedlegg 2. Beredskapsplan

Vedlegg 3. Utarbeidet rutine for ettersyn og vedlikehold av bekk og bekkeinntak

Vedlegg 4. Sjekkliste Ettersyn og rensk av bekk og bekkeinntak

BEREDSKAPSPLAN:

Vedlegg: 2

HENSIKT

Beredskapsplanen beskriver vår organisering av kriseledelse og dekker alle typer kritiske hendelser ved flom og oversvømmelse.
Beredskapsplanen omfatter kritiske hendelser som krever så mye ressurser at de ikke kan forventes ivaretatt av den daglige organisasjonen.

BEREDSKAPSLEDELSEN

Styreleder har ansvar for:

- at beredskapsplanen er kjent i sameiet og blir øvet på.
- at alle relevante tiltak blir iverksatt når kritisk hendelse oppstår.
- å innkalle ressurspersoner ved behov.
- At rutinen blir fulgt og dokumenterte med bilder og skriftlig log

Instans	Skriftlig	Telefon
Brannvesen		110
Politi		112
Ambulanse		113

- at det alltid, arbeids- eller fritid, er noen i ledelsen som er tilgjengelig for kontakt ved kritisk hendelse.

Kriseteamet består av

Rolle	Funksjon	Stedfortreder
Leder	Styreleder	
Talsperson	Styreleder	
Medlemmer	Styret i sameiet	
Møtested	Ved Bekkeinntak	

VARSLING

Når det oppstår en ulykke eller annen kritisk hendelse skal varsling skje som følger:

1. Nødetatene.
2. Beredskapsledelsen som tar hånd om videre oppfølging.
3. Beboere i sameiet

Varslingsplan for uønskede hendelser

Intern varslingsliste ved kritisk hendelse

Prioritert rekkefølge	Funksjon	Telefon	Stedfortreder	Telefon
1	Styreleder			
2	Nestleder i styre			
3	Nærmeste beboer			

Ekstern varslingsliste ved kritisk hendelse

RUTINE FOR ETTERSYN OG VEDLIKEHOLD. Vedlegg: 3.

1. Bekk- og overvannsanlegg skal sikre avrenning fra området på øvre siden av bekkeinntaket, transportere bort overflatevann for å hindre skader ved oversvømmelse samt sikre mot ras, utglidning og erosjon.

2. Kravene gjelder også vinterstid at overvannsbekken skal sikre at overvann renner fra øvre siden.

3. Det skal heller ikke forekomme vegetasjon, objekter eller is i bekken som hindrer vannføringen.

4. Til vedlikehold inngår rensk av bekken for å opprettholde bekkens tiltenkte funksjon samt opprettholde kravene til fall og minimum dybde.

5. Under og etter løvfall om høsten er det spesielt viktig for å sikre fritt vannløp, å følge med at bekkeinntak ikke blir tildekket av løv. Likeledes må risten holdes åpne om vinteren, spesielt når det ventes mildvær med snøsmelting og/eller regn.
   Minst 50 % av risten skal ha åpent nedløp.

6. Ved ekstremvær eller stor vannføring i bekken, må en ha løpende ettersyn og fjerne masser, stein og annet fra risten for å ha åpent nedløp.

7. Ved løpende inspeksjon avklares behovet for rensk av inntaksrister/fanggrind foran innløp til stikkrenner og bekkeinnslag.
   Inspeksjon utføres alltid etter en flomsituasjon og rensk foretas fortløpende ved behov.

8. Det bør settes av minst 2 faste datoer, for en årlig befaring og dugnad med å renske rist, fjerne løse steiner og skjære ned vegetasjon. Det vil være naturlig en fast dato på våren og en etter løvfall.

9. Det skal føres rapporteringsskjema for rensk og nedskjæring av vegetasjon, samt ta bilder som blir arkivert for å oppdage endringer.

SJEKKLISTE:

Vedlegg: 4.

Dato:	Navn på deltagere:	Signatur:

Sjekkpunkt:	Ja	Nei	Hvis ja, skriv kommentar?
Utfører du befaring opprydding etter flom?			
Er det pga. meldt mye nedbør/ekstermvær?			
Er dette en av de fastlagte årlige befaringene?			
Ble det fjernet is og da hvor mye?			
Er det spor etter erosjon, utskylling av løsmasser?			
Ble det fjernt masser/løv/kvist fra rista?			
Ble det fjernet løse steiner fra bekkeløp?			
Ble det skjært ned noe vegetasjon?			
Hvor ble avfall lagt eller levert?			
Ble det tatt bilder før og etter opprydding?			
Utfyllende kommentar:			

Dalan.

NOTAT

Til:	Styret i Sameiet Jerpefaret 11 - 17		
Fra:	Paal I. Haugaard		
Dato:	19. februar 2025	**Vår ref.:**	P6372 / PIH

P6372 - SAMEIET JERPEFARET 11-17 (SAMEIENE) NOEN BEMERKNINGER KNYTTET TIL ÅRSMØTETS BEHANDLING AV SPØRSMÅLET OM EGEN DRIFT AV GARASJESAMEIENE

Innledning

Med bakgrunn i årsmøtets saksbehandling i mars 2024, har Styret anmodet meg om å utarbeide et Notat om hvilket ansvar jeg mener Styret i Sameiet har i forhold til drift og vedlikehold av de to garasjesameiene. Samtidig ønsker Styret råd om alternative løsninger, og hva disse vil innebære.

Etter min oppfatning har Sameiet to valg. Årsmøtet kan etter forslag ta stilling til disse;

- Beslutte å fortsette som tidligere med felles drift av de to garasjesameiene under Sameiet Jerpefaret 11 – 17,
- Beslutte å opprette to sameier som hver har ansvaret for drift og vedlikehold av Øvre og Nedre garasjeanlegg.

Hva innebærer fortsatt drift under Sameiet Jerpefaret 11 – 17 (Sameiet)?

De reelle sameierne i garasjeanleggene;

- De som er de reelle eierne / sameierne i hvert av garasjeanleggene plikter å la Styret i Sameiet få tilgang for befaring for å kontrollere bruk (f eks sjekke at El-bil /hybrid ikke lades på vanlig stikkontakt) og vedlikehold.
- De samme sameierne plikter å innordne seg etter de vedtak som fattes av Styret og Sameiet.
- De samme sameierne plikter å innbetale felleskostnader ihht vedtak fattet av Styret og Sameiet.

Styret i Sameiet og Sameiet;

- Fatte alle nødvendige vedtak mht drift og vedlikehold av garasjeanleggene.
- Påse at forsikringsvilkårene overholdes. Jeg har ikke gjennomgått forsikringsvilkårene, men regner med at det særlig er EL-installasjoner som Styret må ha et særlig våkent øye på. Behov for ladeinfrastruktur for El-biler/Hybrider er særlig aktuelt for tiden.
- Avdeligsregnskap og budsjett for garasjeanleggene.
- Beregne og innkreve felleskostnader for garasjeanleggene.
- Det anbefales å utarbeide ordensregler.

- Med bakgrunn i at Styret forvalter verdiene for to «sovende» sameier, bør Styret være påpasselig med utarbeidelse av protokoller og annen dokumentasjon. Jeg mener at Styret bør være ekstra påpasselig med å ha et godt beslutningsgrunnlag ved bestilling av vedlikehold/oppgraderinger, samt protokollere vedtak. Beslutningsgrunnlaget bør i slike tilfeller være alternative tilbud, og avhengig av kompleksitet; en sakkyndig vurdering. Årsaken er at Styret forvalter andres eiendom og verdier, og i slike tilfeller er risikoen for kritikk (evt at noen anfører at styret har forsømt seg) større enn når man forvalter verdier man selv tar del i.

Hva innebærer opprettelse av to «nye» sameier?

Stiftelse og registering av de to Sameiene, Øvre og Nedre garasjeanlegg.

- Utarbeide stiftelsesdokument med vedtekter og valg av styre.
- Vedtekter. Her kan man benytte Sameiets vedtekter så langt de passer. Jeg tenker det er viktig å presisere at Øvre og Nedre har evigvarende vederlagsfri rett til å ha garasjeanleggene stående på Sameiets grunn med fotavtrykk som ved oppføringen, herunder hvem som kan være sameier. I tillegg bør det opplistes hvem (hvilke gnr/bnr og navn) som er sameiere i hvert av garasjesameiene.
- Søke de to tingsrettslige sameiene registret i Enhetsregisteret. Dersom det skulle oppstå problemer i Registeret, kan sameiene registreres som Foreninger.
- Prosessen som sådan er relativt enkel og kan gjennomføres raskt og rimelig, så snart sameierne har vedtatt vedtekter og valgt styre.

Drift av garasjesameiene

- Styret for hvert av de to garasjesameiene blir ansvarlige for drift og vedlikehold, herunder forsikring.
- Styret bør engasjere en regnskapsfører som innkrever felleskostnader og fører regnskapet.
- Sameierne oppnår den fordel at de nå bestemmer over *egen* eiendom, både mht vedlikehold og oppgraderinger, og ikke minst drift, El-bilading, ordensregler, m.m.

Anbefaling

Jeg tenker at jeg som utenforstående skal være forsiktig med å anbefale en løsning fremfor en annen. Det er årsmøtet som skal vedta hva som skal være fremtidens løsning basert på hva som er best for fellesskapet.

I den grad jeg skal driste med til å gi uttrykk for eget synspunkt, så må det være at jeg *tror* den beste løsningen er at de som er sameiere i den enkelte garasjeanlegg selv beslutter drift og vedlikehold. Styret i Sameiet utfører sitt verv på fritiden og uten betaling. Da bør Styret fritas for ansvaret ved å ta beslutninger over eiendom der de (avhengig av Styrets sammensetning) har begrensede/ikke har eierinteresser. For Sameiets og Styrets del oppnås også den fordel at de ikke kan holdes ansvarlige (økonomisk og praktisk) for vedtak som alene gjelder garasjeanleggene.

Dalan.

NOTAT

Til:	Styret i Sameiet Jerpefaret 11 - 17		
Fra:	Paal I. Haugaard		
Dato:	17. februar 2025	**Vår ref.:**	P6372 / PIH

P6372 - SAMEIET JERPEFARET 11-17 (SAMEIENE) – HJEMMEL TIL GNR 33 BNR 2592 I OSLO

Ihht Sameiets Vedtekter eier sameierne gnr 33, bnr 896, 921, 1059, 1542, 1936 og 2592 i Oslo i sameie med 1/30-del på hver.

Sameiere som har gjort undersøkelser i grunnboken opplyser at som eiere av bnr 2592, er det kun angitt 12 sameiere. Disse 12 sameierne har m a o hjemmel til eiendommen med en ideell 12-ddel hver, dvs 1/12.

Jeg vil tro at årsaken er at eiendommene ble bygget ut i flere byggetrinn, og at overskjøtingen av bnr 2592 ble gjort på et tidlig tidspunkt. Muligens har utbygger / megler glemt å korrigere, alternativt har de vært av den oppfatning at hjemmelsforholdet ikke er av avgjørende betydning, så lenge det er fastsatt i vedtektene hvem som er eier, og hva som er eierbrøken.

Så lenge Vedtektene for Sameiet fastsetter at bnr 2592 eiers i sameie mellom alle 30 sameiere, er det vedtektsbestemmelsen som gjelder i forholdet mellom eierne av eiendommen.

Inntil videre er det ingen plikt til å tinglyse et erverv etter norsk rett. Det er således ikke uvanlig at det ikke er samsvar mellom grunnboken og det reelle eierforholdet. Av denne grunn er det ingen nødvendighet at de 12 hjemmelshaverne overskjøter andeler til de øvrige 18 eierne, slik at alle eierne står oppført med 1/30 del hver i grunnboken.

Vi kan imidlertid ikke se bort i fra at myndighetene ved lovendring vil pålegge dagens hjemmelshavere til å overskjøte slik at grunnboken viser det reelle eierforholdet. Dersom en slik lovendring skulle bli vedtatt, kan vi regne med overgangsregler, slik at de det gjelder vil få relativt god tid til å bringe grunnboken i orden.

Ved en eventuell overskjøting vil de 18 eierne som får overført verdier til seg måtte betale 2,5% dokumentavgift til staten beregnet av markedsverdien av 1/30 av eiendommen.

Vær også oppmerksom på at 33/2592 eies i et såkalt realsameie. Det betyr at eiendommen ikke står oppført med personlige hjemmelshavere, men med gnr/bnr for de som er sameiere i eiendommen.

P.t. er dette bnr 2587 t o m 2599. De forannevnte bnr er dermed sammenkoblet med 1/12 av 33/2592.

Grunnet de kostnader som påløper ved å overskjøte deler av 33/2592 til de 18 bnr (eierne) som ikke er hjemmelshavere, er jeg usikker på om det er å anbefale å overskjøte nå. Dette har tydeligvis ikke skapt problemer så langt, og det er mulig å opplyse bedre om avviket i grunnboken i vedtektene.

Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på at ved eventuell lovendring, vil sameiet kunne bli forpliktet til å gjøre de nødvendige overskjøtinger.

SKANDINAVISK UTEMILJØ

AVTALE OM VINTERDRIFT

Mellom:

Sameiet Jerpefaret 11-17
Org nr.: 917213224
C/O Grethe Nora Jobling Jerpefaret 11D, 0788 Oslo
Kontaktperson:
Telefon: 98889889
Faktura epost: henrikalm2008@hotmail.com

og **Skandinavisk Utemiljø AS (SU)**

Oppdragsadresse:

Avtalen gjelder fra og med sesongen 2024/25
Priser er pr sesong

Produktnr	Produkt	Antall	Pris	Sum
3000	Snørydding maskinell prioritert, to ganger pr gjenomkjøring	1,00	53 427,00	53 427,00

Sum eksl. mva	53 427,00 NOK
25% mva av 53 427,00	13 356,75 NOK
Totalt å betale	**66 784,00 NOK**

Tilleggstjenester og avtalte variable kostnader faktureres ihht sesongens enhetspriser og satser.
Avtalen gjelder områder som forevist på kartskisse med tilhørende haugeplasser for snø.

Generelle betingelser:

1. Vinterberedskap gjelder perioden 15. oktober til 15. april. Utrykning for snørydding eller strøing utenom perioden må bestilles, og faktureres etter medgått tid og materiale.
2. Strøing, salting, opphauging, utfresing og bortkjøring kommer i tillegg, og kan bestilles eller avtales. SU er ikke ansvarlig for gårdeiers plikter jamfør politivedtektene § 2-3.
3. SU tar intet ansvar for person- eller tingskade, eller andre konsekvenser som kan følge av snøfall, glatt føre og/eller andre værhendelser.
4. Arbeid på fortau, vei og plass forårsaket av takras, isdannelser eller liknende foretas på bestilling og faktureres utenom. Det samme gjelder for bortkjøring av slik masse.
5. Dersom ikke annet er avtalt, kan arbeid utføres til alle tider på døgnet, alle dager i uken.
6. Brøyte/strø-arealet og områder i tilknytning, så som gressplener, hekker, gjerder osv som kan tildekkes av snø, skal merkes. Slik merking er ikke medregnet i avtaleprisen. Påfører SU eiendommen skader til tross for merking, skal kunden ta skriftlig kontakt snarest for besiktigelse til post@s-utemiljo.no.
7. Eventuelle skader påført gressplen, trær, busker osv som følge av snørydding/hauging på anviste plasser, er ikke erstatningspliktige. Det samme gjelder merker/skader på underlaget laget av kjettinger, piggdekk, redskap eller annet, samt

Parafering: _____ / _____

grus, sand eller salt som følger maskiner og utstyr. Kummer, kumlokk, kantstein, aquadren, kabler eller andre skjulte elementer erstattes/repareres ikke av SU.

8. Tilbakeføring av grus, strøsingel og annen masse som flyttes på i forbindelse med snørydding/fresing eller lignende, er ikke inkludert i fastprisen, men kan bestilles mot tillegg.
9. SU forbeholder seg retten til å benytte underleverandører, men det er SU som til enhver tid bærer det økonomiske og juridiske ansvaret for oppdraget.
10. Vinterberedskap for sesongen faktureres i sin helhet 1. oktober med 14 dager forfall hvis ikke annet er avtalt.
11. Faktura sendes på e-post eller via EHF. Dersom mottaksadresse endres, plikter kunden å opplyse SU om dette snarest. SU står ikke ansvarlig for purregebyrer eller andre omkostninger, påløpt grunnet manglende endringsmelding.
12. Ved betaling senere enn 14 dager etter forfall har SU rett til å stoppe arbeidet. Ved Force Majeure bortfaller SU sine forpliktelser.
13. Pris vil justeres årlig basert på endringer i våre driftskostnader, som f.eks. lønn, utstyr, drivstoff, miljøavgifter, bompenger etc. Prisjusteringer for kommende sesong varsles innen 30. juni. Avtalen er løpende, men kan sies opp etter hver sesong. Dette skal skje skriftlig og innen 1. august.
14. SU kan på forhånd foreta en kredittvurdering for å vurdere kredittverdigheten til oppdragsgiver. Dersom ikke annet er avtalt gjelder prisene 30 dager fra tilbudets dato.
15. Ekstrabestillinger skal fremføres skriftlig av kunden til post@s-utemiljo.no.
16. Reklamasjon og klager på snørydding og strøing skal fremføres skiftelig til post@s-utemiljo.no. Kunden taper sin rett til å gjøre gjeldende forsinkelse eller mangler dersom reklamasjonen ikke er fremsatt straks forholdet er oppdaget og senest innen 1 døgn.
17. Dersom kunden ønsker å gjøre gjeldende mislighold av SUs øvrige forpliktelser i henhold til avtalen, skal dette meldes skriftlig til post@s-utemiljo.no. Kunden taper sin rett til å gjøre gjeldende forsinkelse eller mangler dersom reklamasjonen ikke er fremsatt straks forholdet er oppdaget og senest innen 14 dager.
18. Dersom kunden er forbruker, vil avtaleforholdet i tillegg reguleres av håndverkertjenesteloven. Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i håndverkertjenesteloven, går avtalen foran.

Betingelser for snørydding

19. Snørydding utføres uten oppfordring etter hvert snøfall/nysnø, dersom det overstiger 5cm. Arbeidet utføres på tidspunkt som passer inn i SU sitt ruteopplegg. Det vil bli måket rundt biler eller andre gjenstander som ikke er flyttet ved SUs ankomst, det ventes ikke på flytting. Det er en sikkerhetssone rundt faste installasjoner, bygningsmasse, kjøretøy og annet for å unngå skader. Sikkerhetssone er variabel basert på føreforhold, tilkomstmulighet og/av føreres vurdering. Dersom ikke annet er avtalt, skal det være fri høyde på 4,5meter i brøytearealet.
20. Ved behov for flere gjennomkjøringer, kjøres det ut en gang pr døgn. Ved store snøfall og værhendelser prioriteres fremkommelighet.
21. Behov for snørydding som følge av vind, føyking og/eller snøfall under 5cm, er ikke inkludert i avtalen, men kan bestilles og faktureres som tillegg.
22. Arbeidet utføres med maskin med frontmontert skjær dersom ikke annet er avtalt.
23. Snøen deponeres på anvist plass på eiendommen. Dersom det ved store snømengder kreves opphauging eller bortkjøring for at videre snørydding skal kunne utføres uten problemer, må slikt arbeid bestilles og utføres som tillegg. Tredjeparts plassering av snø på brøyteareal, som for eksempel brøytekant fjernes kun på bestilling mot tillegg.
24. SU er ikke ansvarlig for is og snø som fryser fast i bakken, også kalt såle/issåle, og/eller spor og ujevnheter som følge av dette. Fjerning av såle/såleskraping utføres på bestilling med spesialmaskin og faktureres etter medgått tid i henhold til gjeldende prisliste.

Betingelser for strøing

25. Strøing utføres uten oppfordring etter at glatt føre har oppstått. Arbeidet utføres på tidspunkt som passer inn i vårt ruteopplegg.
26. Strøsingel er inkludert i fastprisen for strøing.

Parafering: _____ / _____

SKANDINAVISK UTEMILJØ

27. Ved behov for flere gjennomkjøringer, kjøres det ut en gang pr døgn. Ved spesielle værhendelser prioriteres fremkommelighet.
28. Oppfeiing og fjerning av strøsingel er ikke inkludert i prisen for strøing.

Betingelser for feiing

29. Feiing utføres etter avtale om tidspunkt for dette. Dersom ikke tidspunkt avtales, gjennomfører SU feiing uten oppfordring, da det passer inn i SU sitt logistikk-system.
30. Dersom ikke annet er avtalt, gjelder fastprisen, for maskinell feiing pr. gang. Manuell feiing/blåsning utføres uten oppfordring og faktureres etter medgått tid. Fjerning av løv/kvister og annet avfall kommer som tillegg, da dette må sorteres ut og deponeres separat.
31. Ved behov eller ønske om vårfeiing flere ganger, vil fastprisen for feiing faktureres etter antall ganger utført. Dersom feiing må gjennomføres på nytt som følge av værhendelser som krever strøing, utføres dette mot tillegg.
32. Fastprisen for feiing gjelder arbeid med oppsamling av strøsingel og skitt fra areal brøytet/strødd av SU. Ikke tilstøtende områder.
33. Deponerings/transportavgift for feieoppsop tilkommer og faktureres etter sesongens satser.
34. Fjerning av strøsingel fra grøntområder, haugeplasser som ikke ligger på selve brøytearealet eller lignende, er ikke inkludert, men kan utføres på bestilling mot tillegg. Det anbefales at slikt arbeid bestilles samtidig som tidspunkt for feiing avtales.

OSLO, 29.01.2025

Sameiet Jerpefaret 11-17	Endre Johannes Østertun Skandinavisk Utemiljø AS

Parafering: _____ / _____

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Jerpefaret 11-17

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		390 000	360 000	390 000	390 000
Andre inntekter	1	1 588	0	0	0
Sum inntekter		**391 588**	**360 000**	**390 000**	**390 000**
Kostnader					
Strøm og varme		5 841	7 219	12 000	6 000
TV og bredbånd		194 960	197 824	208 000	194 000
Reparasjon og vedlikehold	2	153 157	108 351	330 000	171 000
Forretningsførsel og honorarer	3	18 664	4 500	22 000	28 000
Forsikring		642	1 327	1 500	9 800
Andre driftskostnader	4	8 859	11 220	21 500	11 900
Sum kostnader		**382 123**	**330 441**	**595 000**	**420 700**
Driftsresultat		**9 464**	**29 559**	**-205 000**	**-30 700**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		51	34	0	0
Finanskostnader		2	0	0	0
Sum finans	5	**49**	**34**	**0**	**0**
Resultat		**9 514**	**29 593**	**-205 000**	**-30 700**

Sameiet Jerpefaret 11-17

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		32 336	40 168
Forskuddsbetalte kostnader		228 552	207 601
Sum fordringer	6	**260 888**	**247 770**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	7	**480 188**	**685 536**
Sum omløpsmidler		**741 076**	**933 306**
Sum eiendeler		**741 076**	**933 306**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		726 297	716 783
Sum egenkapital	**8**	**726 297**	**716 783**
Gjeld			
Leverandørgjeld		1 120	212 335
Påløpte kostnader	9	13 659	7 039
Annen kortsiktig gjeld	9	0	-2 851
Sum kortsiktig gjeld		**14 779**	**216 523**
Sum egenkapital og gjeld		**741 076**	**933 306**

OSLO, 12.02.2025
Sameiet Jerpefaret 11-17

Anette Melsom Myhre
Styrets leder

Henrik Alm
Styremedlem

Ole Christian Bendixen
Styremedlem

Nanna Fløgstad Sohlberg
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forsinkelsesrenter	1 588	0	0	0
Sum andre inntekter	**1 588**	**0**	**0**	**0**

Note 2 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/feiing	83 773	8 894	65 000	110 000
Rep. og vedlikehold bygninger	0	75 224	190 000	0
Drift/vedlikehold utvendig	6 205	0	10 000	5 000
Forskjønnelse	21 336	0	20 000	20 000
El-arbeid	10 791	0	10 000	0
Containerleie	10 671	0	10 000	11 000
Rørlegger arbeid	5 850	0	0	10 000
Gressklipping/ gartnersrbeid	0	24 233	15 000	0
Dugnadskostnader	14 531	0	10 000	15 000
Sum vedlikehold	**153 157**	**108 351**	**330 000**	**171 000**

Note 3 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	2 000	2 000	2 000	2 000
Forretningsførerhonorar	16 664	0	20 000	26 000
Andre Honorarer	0	2 500	0	0
Sum honorar	**18 664**	**4 500**	**22 000**	**28 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Inter revisor er Jon Erik Langnes
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 4 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Porto	46	0	0	200
Kopiering, trykking	625	0	0	1 200
Bank og kortgebyr	5 139	1 164	1 500	5 500
Annen kostnad	3 049	10 057	20 000	5 000
Sum andre kostnader	**8 859**	**11 220**	**21 500**	**11 900**

Note 5 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekter	51	34	0	0
Sum finansinntekter	**51**	**34**	**0**	**0**
Annen rentekostnad	2	0	0	0
Sum finanskostnader	**2**	**0**	**0**	**0**
Sum finans	**49**	**34**	**0**	**0**

Note 6 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Fordringer garasje øvre felt	29 866	0
Fordringer garasje nedre felt	2 470	11 500
Strømforbruk Øvre garasjefelt -	0	28 668
Sum andre kortsiktige fordringer	**32 336**	**40 168**
Forskuddsbetalte kostnader	35 009	0
Forskuddsbetalt TV/ internett	193 543	207 601
Sum andre fordringer	**228 552**	**207 601**
Sum fordringer	**260 888**	**247 770**

Fordringer garasje gjelder innbetaling fra garasje eier og kostnader på forsikring og diverse kostnader som knytter til garasje .

Andre forskuddsbetalt kostnader er snøbrøyting.

Note 7 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 90 373, konto i DNB kr 388 310 og kr 1 504.

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	**716 783**	**687 190**
Årets resultat	**9 514**	**29 593**
Egenkapital 31.12	**726 297**	**716 783**

Note 9 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Mellomregning strøm	0	-2 851
Påløpt kostnad og forskussbet.	3 909	7 039
Forskuddsbetalt inntekt	9 750	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**13 659**	**4 188**

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

Note 10 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**716 783**	**687 190**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	9 514	29 593
B. Årets endring i disponible midler	9 514	29 593
C. Disponible midler 31.12	**726 297**	**716 783**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

STYRETS SAKER TIL ÅRSMØTET 27.03

1) **Forvaltning av øvre og nedre garasjeplan**
   Viser til vedlagt notater fra advokat Paal I. Haugaard (Dalen Advokatfirma).
   Som beskrevet i årsberetning 2024 står Sameiet Jerpefaret 11-17 som forsikringstaker på vegne av nedre- og øvre garasjeplan. Det betyr at sameiet som helhet er ansvarlig for at forsikringsvilkår oppfylles og etterleves. Dette har vært tilfellet over mange år. Til dags dato har det ikke møtt utfordringer da det heldigvis ikke har vært brann eller andre skader på garasjene.

   Styret har undersøkt med forsikringsselskap og advokat hvilke potensielle konsekvenser et slikt ansvar kan medføre for beboerne i Sameiet Jerpefaret 11-17. Det viser seg at fellesskapet i ytterste konsekvens kan bli stilt økonomisk ansvarlig. Så vidt styret bekjent foreligger det ingen ordensregler eller prosedyrer som sørger for å ivareta dette ansvaret. Sameiet Jerpefaret 11-17 har derfor ingen forutsetning for å vite om forsikringsvilkår er oppfylt.

   Dersom dagens løsning skal videreføres må Sameiet via styret forvalte all drift som omhandler garasjene. Dette vil da innebære vedlikehold av garasjene med alt arbeid det medfører; avgjøre behov for tiltak, innhente tilbud for utbedringer og oppfølging av håndverkere osv. Videre må styret utarbeide og følge opp ordensregler, tiltak for brannvern og etterlevelse av plikter beskrevet i forsikringsvilkår. Eiere av garasjene vil plikte å betale kostnadene som omhandler garasjene.

   Et slikt arbeid vil være krevende og påføre styret et stort merarbeid. Styreverv går på rundgang og gjøres på frivillig basis. Basert på at dette arbeidet gjøres av husstander som ikke har direkte tilknytning til de aktuelle garasjene vurderer sittende styre at risiko for feil er stor. Slike feil kan bli svært kostbare både for garasjeeiere og for sameiet som helhet. Basert på dette mener styret at en slik risiko er unødvendig da enkle grep kan sørge for at garasjeeierne selv får råderett over egen eiendom.

   Når dette ansvaret og arbeidsbelastningen nå er klarlagt er styrets klare innstilling at Sameiet må gjøre endringer i organiseringen av driften av garasjene. Styret mener garasjeeierne må ta ansvar for sine private garasjer, enten i fellesskap som tingsrettslige sameier eller som enkelt enheter. I denne forbindelse er det behov for presisering av vedtektene, noe som krever 2/3 flertall på årsmøte. Se eget notat fra advokat Haugaard for forslag til endringer.

   Nåværende styre opplever at dagens ordning er en mellomløsning hvor sameiet som helhet sitter med alt ansvar og garasjeeierne har full råderett over egne garasjer. Styret ønsker ikke å sitte med det store ansvaret for garasjene og dersom en slik vedtektsendring og påfølgende endring av praksis ikke vedtas ser ikke sittende styre andre muligheter enn å stille sine styreplasser til disposisjon.

Basert på kjent informasjon ber styret årsmøtet stemme over følgende to alternativer:

a) Garasjene på nedre og øvre plan skal forvaltes av rettmessige eiere uten innblanding av Sameiet Jerpefaret 11-17. Dette er styrets anbefaling.
b) Garasjene på nedre og øvre plan skal forvaltes i sin helhet via Sameiet Jerpefaret 11-17.

Oppdatering

Innkommet forslag:

Sven Torgersen (11F) sendte inn forslag til vedtektsendringer ang overnevnte sak. Dette forslaget er revidert av styret i samarbeid med Sven Torgersen (11F) og Kristian Hovet (15F), som er kontaktpersoner for hhv nedre og øvre garasjesameie, i etterkant av informasjonsmøtet 31.03.

Følgende tekst er foreslått for å sikre at ansvarsfordelingen mellom garasjesameiene og sameiet som helhet blir riktig. Styret stiller seg bak dette forslaget til vedtektsendring for §1.

Opprinnelig tekst:

"Garasjeanleggene oppført på fellesarealer er særskilte sameier og tilhører eierne av de eiendommer som har oppført garasjeanleggene."

Foreslått tekst:

«Garasjeanleggene oppført på fellesarealer er særskilte sameier og tilhører eierne av de eiendommer som har oppført garasjeanleggene. På øvre plan gjelder dette eierne av eiendommene med adresse Jerpefaret 15 A, B, D, E, F og G. På nedre plan gjelder dette eierne av eiendommene med adresse Jerpefaret 11 C, D, E, F, G, H, J og K.

Garasjesameierne har ansvar for forskriftsmessig drift og vedlikehold av garasjene, samt oppfølging av avtaler tilknyttet garasjeanleggene. Sameiet Jerpefaret 11-17 sitt ansvar begrenses til betaling av forsikring- og strømfaktura på vegne av garasjeeierne, og kan ikke holdes ansvarlig utover dette.

Det skal til enhver tid være oppnevnt en kontaktperson for hhv nedre og øvre garasjeanlegg.»

Dermed blir det avstemming med følgende alternativer:

a) Garasjene på nedre og øvre plan skal forvaltes av rettmessige eiere uten innblanding av Sameiet Jerpefaret 11-17.
b) Garasjene på nedre og øvre plan skal forvaltes i sin helhet via Sameiet Jerpefaret 11-17.
c) Vedtektsendring (se over) med presisering av ansvar.

2) Skille strøm for utelys og nedre garasjeplan

Sameiets utelys har i dag felles hovedmåler med nedre garasjeplan. Det vil si at strømleverandør/nettleie sendes til sameiet på en felles faktura. For å skille forbruket til nedre garasjer og felles utelys er det montert en undermåler. Gjennom avlesning av årlig strømforbruk regnes det ut hvor mye strøm garasjene har benyttet og hvor mye som er brukt til utelys i løpet av året.

Tidligere har Grethe Jobling, 11D, gjort denne utregningen og fordelt kostnadene. Nå som Eiendomsnøkkelen har overtatt regnskapsarbeidet har denne fordelingsoppgaven tilfalt styret. Styret ser derimot at det er vanskelig å opprettholde dette systemet, både ift behovet for å lese av manuelt ved årsskifte, samt fordeling av de ulike beløpene og sørge for at Eiendomsnøkkelen fakturerer riktig. Det er også behov for oppgradering av sikringsskapet, ref anbefaling om utbedring av elektriker ved feilsøking ifm jordfeil høsten -23. En slik oppgradering vil ikke være hensiktsmessig med dagens løsning dersom eiere av nedre garasjeplan ikke samtidig oppgraderer sitt elektriske anlegg.

Styret mener derfor at det bør opprettes en egen hovedmåler for felles utelys. Det er ikke plass til en slik hovedmåler i dagens sikringsskap. Styret har derfor drøftet muligheter for ulike plasseringer:

- *Et nytt sikringsskap ved siden av det originale i garasjen til 11k.*
  Kostnadsestimat kr 25.000,-
  Dette er det billigste alternativet, men samtidig opptar det plass i garasjen til 11k. En slik plassering vurderes å være negativt for eiere av 11k som også har ytret ønske om å ikke ha sikringsskap for felles lys i sin garasje.
  Ved dette alternativ bør det tinglyses rett til sikringsskapet for å sikre at det ikke oppstår fremtidige utfordringer. Dette er også vurdert å være negativt for eiere av 11k.
  Dersom dette forslaget vedtas vil budsjett 2025 (note 2: El-arbeid) samtidig endres til kr. 25.000,-
- *Ett nytt sikringsskap i redskapsboden*
  Kostnadsestimat kr 60.000,-
  Engangskostnaden vil være høyere, men en slik plassering vil sikre at Sameiet har full råderett over tilgang til eget sikringsskap også i fremtiden. Ved en eventuell brann i sikringsskapet vil det ikke skade annen persons eiendom utover felles redskapsbod (som er forsikret). Dersom dette forslaget vedtas vil budsjett 2025 (note 2: El-arbeid) samtidig endres til kr. 60.000,-

Styret ber årsmøtet stemme over følgende to alternativer:

a) Fortsette med dagens løsning hva gjelder felles hovedmåler for utelys og nedre garasjeplan.
b) Skille strøm for utelys og nedre garasjeplan ved å opprette en ny hovedmåler

Dersom det er flertall for forslag «*b)*» bes årsmøte stemme over følgende plassering av hovedmåler/sikringsskap:

1) I garasjen til 11k
2) I felles redskapsbod

Oppdatering

Eiere av nedre garasjesameiet har, på informasjonsmøtet 31.03, formidlet at alternativ *'b) 1) I garasjen til 11k'* er uaktuelt. De ønsker at sameiet skal flytte sine sikringer ut av nedre garasjeanlegg.

Dermed gjenstår følgende alternativer:

a) Fortsette med dagens løsning hva gjelder felles hovedmåler for utelys og nedre garasjeplan.

b) Skille strøm for utelys og nedre garasjeplan ved å opprette en ny hovedmåler i felles redskapsbod.

3) Styremedlemmer på valg

De siste årene har det vært vanskelig å finne nye styremedlemmer som ønsker å sitte i styret. Styret ønsker derfor en diskusjon rundt mulige løsninger på denne problemstillingen. Styrets initielle forslag er å følge den ajourførte listen over tidligere husstander i styret eller å opprette en separat valgkomité. Konsekvensen av at ingen ønsker å stille blir å leie inn en ekstern aktør. Styret anser dette som unødvendig bruk av midler.

Dalan.

NOTAT

Til: Styret i Sameiet Jerpefaret 11 - 17
Fra: Paal I. Haugaard
Dato: 17. februar 2025 **Vår ref.:** P6372 / PIH

P6372 - SAMEIET JERPEFARET 11-17 (SAMEIENE) - VEDTEKTSENDRINGER

Basert på føringer i Sameiet (Sameiet Jerpefaret 11 – 17) med anbefaling om å skille ut Sameiet Øvre garasjeanlegg og Sameiet Nedre garasjeanlegg fra Sameiets drift for øvrig, foreslås følgende vedtektsendringer i Sameiets vedtekter:

§ 1 siste ledd endres til:
Det er oppført to garasjeanlegg på Sameiets eiendom. Garasjeanleggene er organisert i egne sameier med separate vedtekter og regnskap, Sameiet Øvre garasjeanlegg og Sameiet Nedre garasjeanlegg. De to Sameiene har evigvarende vederlagsfri rett til å ha garasjeanlegg med tilsvarende fotavtrykk som ved oppføringen på Sameiets grunn. Sameiere i de to Sameiene kan kun være eiere av eiendommer som eier ideelle andeler i Sameiet Jerpefaret 11 – 17.

§ 12, annet ledd slettes.

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Avd. Lillestrøm: Storgata 16, NO-2000 Lillestrøm
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo
Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00
E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

Vedtekter

for

Sameiet Jerpefaret 11-17

§ 1 Navn og sameiegjenstand

Sameiets navn er «Sameiet Jerpefaret 11-17». Eierne av eiendommene i Jerpefaret 11-17 har hver en ideell andel på 1/30 i sameiet.

Sameiet består av fellesarealene gnr. 33, bnr. 896, 921, 1059, 1542, 1936 og 2592 med tilhørende anlegg og løsøre.

Garasjeanleggene oppført på fellesarealer er særskilte sameier og tilhører eierne av de eiendommer som har oppført garasjeanleggene.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte fellesarealene med tilhørende anlegg.

§ 3 Sameiernes rettigheter og plikter

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin egen eiendom (eget gårds- og bruksnummer). Andel i fellesareal kan kun disponeres, herunder selges og pantsettes, sammen med den eiendom som har andel i fellesarealene. Salg og pantsettelse av den enkelte sameiers egen eiendom kan skje uten samtykke fra de øvrige sameierne.

Salg og utleie av den enkeltes sameiers egen eiendom skal meddeles styret til registrering.

Innehaver av den enkelte eiendom er ansvarlig for at andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

§ 4 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst en måneds varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder de forslag som skal behandles på møtet. Vedlagt innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap og forslag til kommende års budsjett. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av mars måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 14 dager før møtet. Nye forslag skal inntas i dagsordenen som skal sendes ut på nytt senest en uke før møtet.

§ 5 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst ti sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst to ukers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 6 Stemmerett mv. på sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver ideelle andel. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og oppdatert fullmakt. Ingen, heller ikke styrets medlemmer, er forpliktet til å opptre som fullmektig for en annen sameier.

§ 7 Dagsorden på årsmøtet

På årsmøtet skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap og budsjett for kommende periode
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8 Flertallsvedtak mv. på sameiermøtet

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller et annet styremedlem. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameierne, valgt på sameiermøtet. Gjenpart av protokollen skal sendes sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtektene. Vedtak om salg eller utleie av fellesarealer og-anlegg krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på to etterfølgende ordinære eller ekstraordinære sameiermøter.

§ 9 Sameiestyret

Et styre på fire personer er ansvarlig for driften av sameiet.

Styret velges på sameiermøtet blant sameierne for en periode på to år med mindre ikke kortere tjenestetid blir fastsatt. Styret velger selv styreleder.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for.

Styret avholder møte når det finner det nødvendig.

§ 10 Styrets kompetanse

Styret har ansvaret for den daglige drift av sameiet og skal følge vedtektene og de retningslinjer som eventuelt blir fastsatt av sameiermøtet. Styret og sameierne kan fremsette forslag til retningslinjer til behandling på sameiermøtet. Vesentlige overskridelser av vedtatt budsjett skal fremlegges for ekstraordinært sameiermøte.

Styret skal sørge for en forsvarlig forvaltning av de eiendommer og anlegg som omfattes av sameiet. Sameiets likvider skal fortrinnsvis plasseres i bank dekket av Statens Banksikringsfond.

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret ansetter og sier opp forretningsfører.

§ 11 Revisor

Sameiermøtet oppnevner en revisor eller en annen person til å gjennomgå sameiets regnskaper.

§ 12 Fellesutgifter

Sameiets fellesutgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene (1/30).

Fellesutgifter som gjelder garasjeanleggene fordeles på sameierne i garasjeanlegget i henhold til sameiebrøkene for garasjene.

Styret fastsetter a konto beløp som skal innbetales forskuddsvis av den enkelte sameier. Beløpet fastsettes i henhold til vedtatt budsjett.

§ 13 Sameieloven

For øvrig kommer lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 6 til anvendelse.

BankID Signing
Bente-Marie Nørgård
2025-05-28

BankID Signing
Sven Torgersen
2025-05-31

BankID Signing
Maarten van Sambeeck
2025-06-23

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Jerpefaret 11-17

Tirsdag 29. april 2024, kl 18:00
Sted: Svendstuen Skole, Frognerseterveien 79, 0776 Oslo

1. Opprop, registrering av stemmeberettigede og fullmakter

Tilstede: 18 husstander
Fullmakt: 6 husstander
Samlet: 24 husstander av 30 var representert

2. Oppnevnelse av møteleder, referent og to personer til å signere protokollen

Møteleder: Anette Melsom Myhre
Referent: Bente-Marie Nørgård
Godkjenning av protokollen: Sven Torgersen 11F og Maarten van Sambeeck 13E

Vedtak: Godkjent

3. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det kom ingen bemerkninger. Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

Vedtak: Godkjent

4. Gjennomgang av årsberetning

Nanna Fløgstad Sohlberg leste opp styrets årsberetning.

Protokolltilførsel fra Sven Torgersen
Det er kritikkverdig av styret å engasjere advokat uten at det foreligger vedtak av årsmøte. Kostnaden til advokat (som er betalt i 2025) må reflekteres i budsjett for 2025.

Protokolltilførsel fra Kristian Hovet 15F
I stedet for å bruke ekstern advokat til å avklare forhold rund bekken e.l. kunne styret heller innhentet historikk fra tidligere styremedlemmer.

Vedtak: Styrets årsberetning ble tatt til orientering

5. Gjennomgang av regnskap for 2024

Regnskap for 2024 ble gjennomgått av Henrik Alm.

Vedtak: Godkjent

6. Styrets forslag til budsjett for 2025

Styrets forslag til budsjett ble gjennomgått av Henrik Alm

Det ble foreslått å stryke styreansvarsforsikring (ca kr 5000). Forslaget ble avvist med 14 mot 10 stemmer.

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt med følgende endringer:
Kostnad til advokat kr 30 000 må tas med i utgifter til andre honorar.

7. Valg av to styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for ett år

Følgende styremedlemmer var foreslått:

Styremedlemmer for 2 år:	Birthe Steensen 15G
	Maarten van Sambeeck 13E
Styremedlem for 1 år:	Sven Torgersen 11F

Vedtak: Godkjent

8. Valg av revisor

Forslag til revisor: Jon-Erik Langnæs 11A

Vedtak: Godkjent

9. Innmeldte saker fra styret

1 Forvaltning av øvre og nedre garasjeplan

Forslag til vedtak (3 alternativer)

a) Garasjene på nedre og øvre plan skal forvaltes av rettmessige eiere uten innblanding av Sameiet Jerpefaret 11-17-
b) Garasjene på nedre og øvre plan skal forvaltes i sin helhet via Sameiet Jerpefaret 11-17.
c) Vedtektsendring med presisering av ansvar

Sven Torgersen 11 F og Kristian Hovet 15F foreslo følgende vedtektsendring i § 1, som styret stilte seg bak:

> *«Garasjeanleggene oppført på fellesarealer er særskilte sameier og tilhører eierne av de eiendommer som har oppført garasjeanleggene. På øvre plan gjelder dette eierne av eiendommene med adresse Jerpefaret 15 A, B, D, E, F og G. På nedre plan gjelder dette eierne av eiendommene med adresse Jerpefaret 11 C, D, E, F, G, H, J og K.*
> *Garasjesameierne har ansvar for forskriftsmessig drift og vedlikehold av*

garasjene, samt oppfølging av avtaler tilknyttet garasjeanleggene. Sameiet Jerpefaret 11-17 sitt ansvar begrenses til betaling av forsikring- og strømfaktura på vegne av garasjeeierne, og kan ikke holdes ansvarlig utover dette.
Det skal til enhver tid være oppnevnt en kontaktperson for hhv nedre og øvre garasjeanlegg.»

Vedtak: Alternativ a) og b) ble ikke fremmet for votering. Alternativ c ble vedtatt med mer enn to tredjedeler av stemmene.

§1 Navn og sameiegjenstand i vedtektene endres derfor

fra:

«Sameiets navn er «Sameiet Jerpefaret 11-17». Eierne av eiendommene i Jerpefaret 11-17 har hver en ideell andel på 1/30 i sameiet. Sameiet består av fellesarealene gnr. 33, bnr. 896, 921, 1059, 1542, 1936 og 2592 med tilhørende anlegg og løsøre.
Garasjeanleggene oppført på fellesarealer er særskilte sameier og tilhører eierne av de eiendommer som har oppført garasjeanleggene.»

til:

«Sameiets navn er «Sameiet Jerpefaret 11-17». Eierne av eiendommene i Jerpefaret 11-17 har hver en ideell andel på 1/30 i sameiet. Sameiet består av fellesarealene gnr. 33, bnr. 896, 921, 1059, 1542, 1936 og 2592 med tilhørende anlegg og løsøre.
Garasjeanleggene oppført på fellesarealer er særskilte sameier og tilhører eierne av de eiendommer som har oppført garasjeanleggene. På øvre plan gjelder dette eierne av eiendommene med adresse Jerpefaret 15 A, B, D, E, F og G. På nedre plan gjelder dette eierne av eiendommene med adresse Jerpefaret 11 C, D, E, F, G, H, J og K.
Garasjesameierne har ansvar for forskriftsmessig drift og vedlikehold av garasjene, samt oppfølging av avtaler tilknyttet garasjeanleggene. Sameiet Jerpefaret 11-17 sitt ansvar begrenses til betaling av forsikring- og strømfaktura på vegne av garasjeeierne, og kan ikke holdes ansvarlig utover dette.
Det skal til enhver tid være oppnevnt en kontaktperson for hhv nedre og øvre garasjeanlegg.»

2 Skille strøm for utelys og nedre garasjeplan

Det foreligger to alternative forslag som skal stemmes over:

a) Fortsette med dagens løsning hva gjelder felles hovedmåler for utelys og nedre garasjeplan
b) Skille strøm for utelys og nedre garasjeplan ved å opprette en ny hovedmåler i felles redskapsbod

Det kom forslag om å utsette saken som det ble votert over først.

Vedtak: Det ble vedtatt å utsette saken.

3 Styremedlemmer på valg

Saken ble diskutert og tatt til orientering.

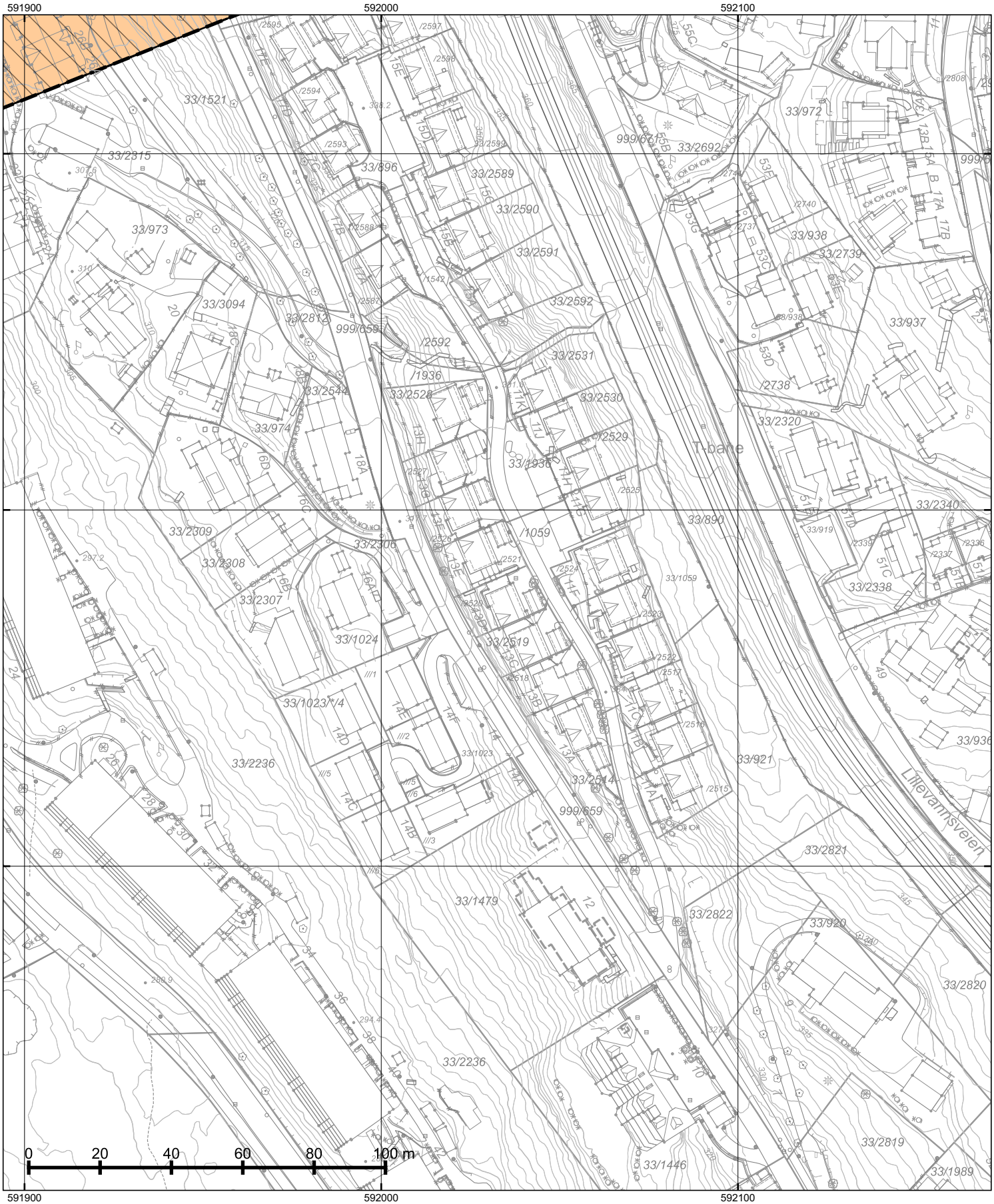
10. Innmeldte saker fra sameierne

Det var ingen innmeldte saker fra sameierne.

Møtet ble avsluttet kl 20.20

___*Sven Torgersen*_____ (sign) __*Maarten van Sambeck*___(sign)

__*Bente-Marie Nørgård*__(ref./sign.)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

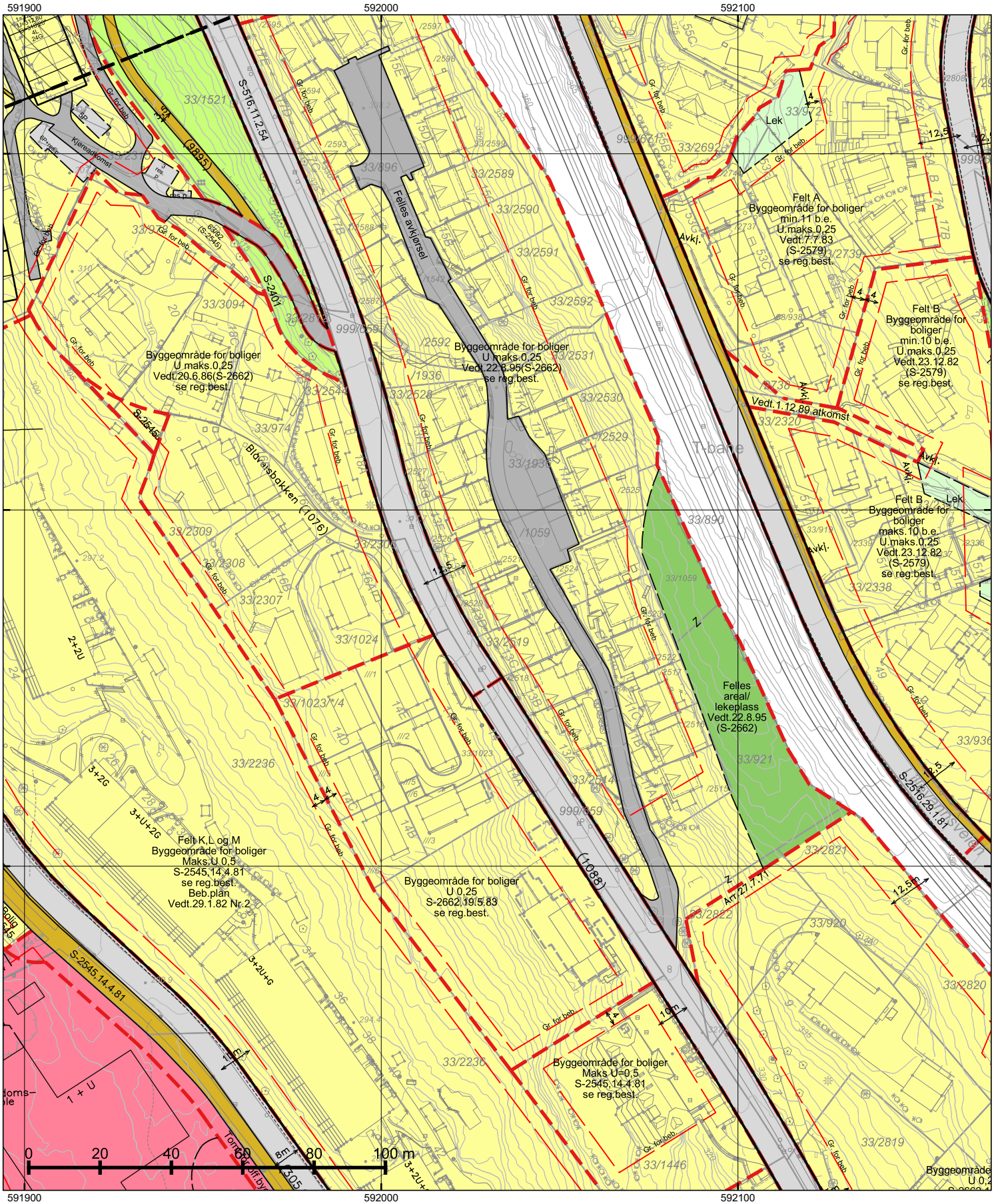
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150886/ 86523894
Deres ref.:
Adresse: Jerpefaret 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2520

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: 15.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

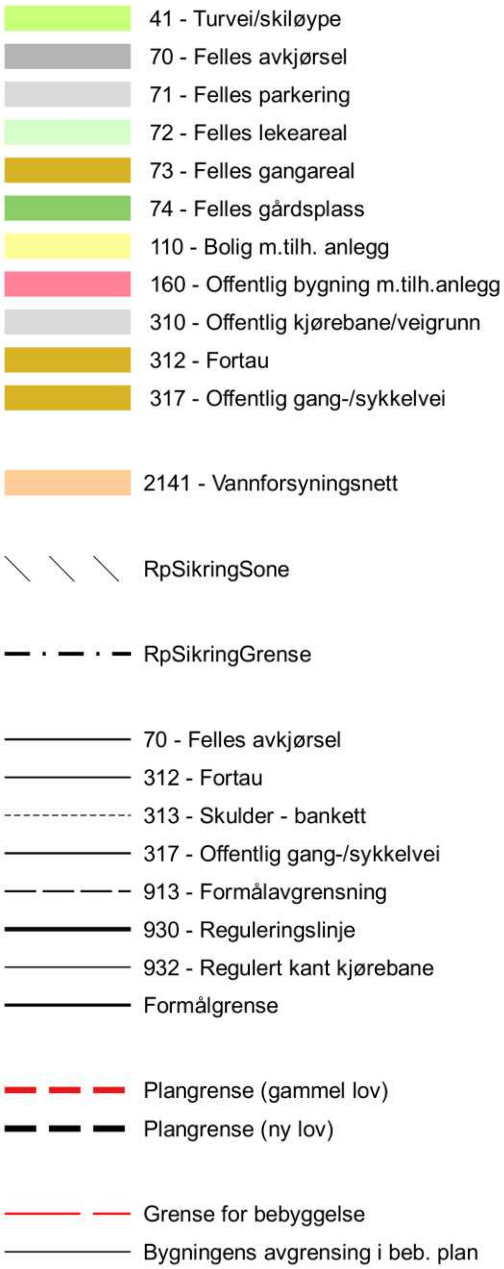
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

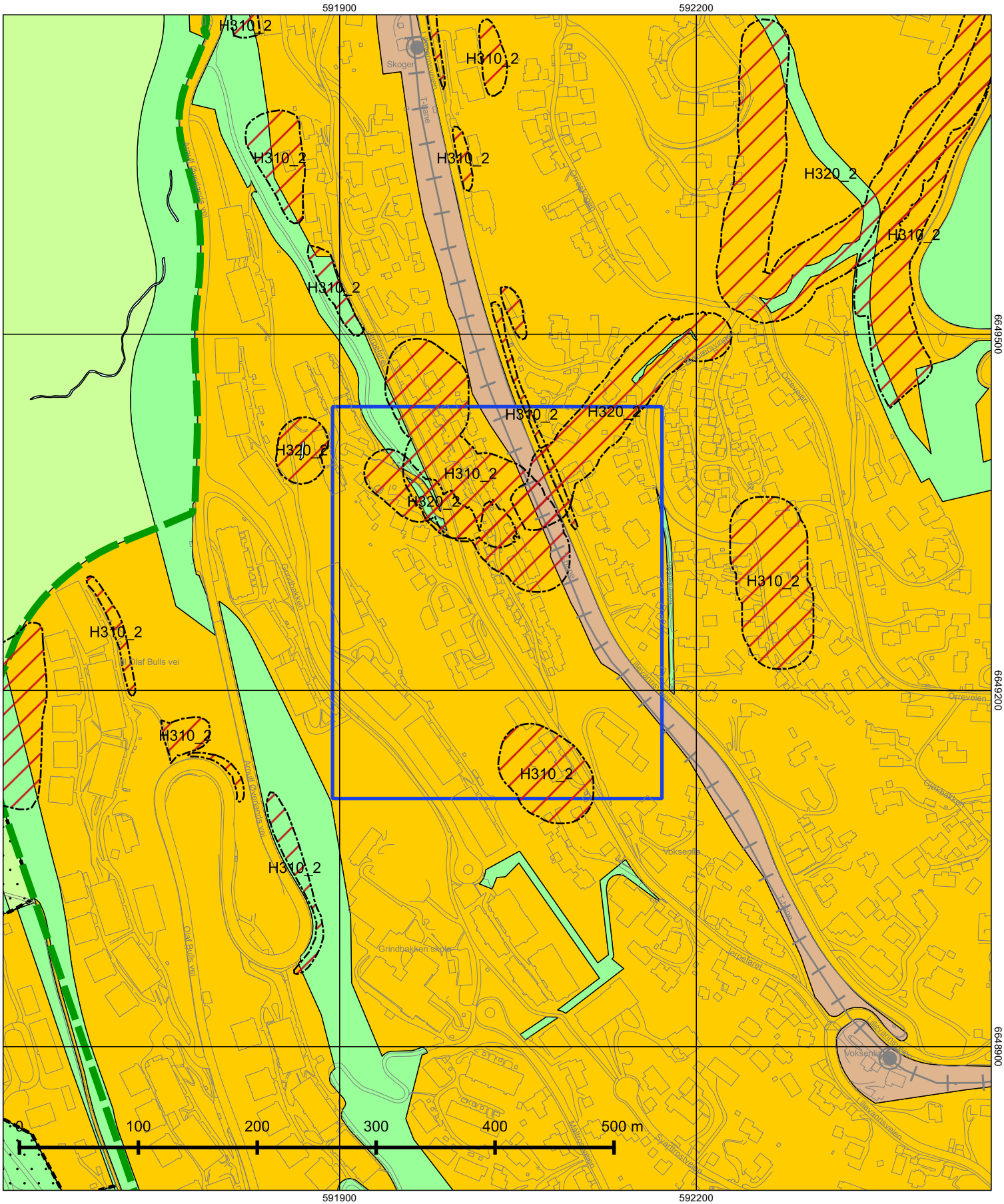
PlottID/Best.nr: 150886/ 86523894
Adresse: Jerpefaret 13
Gnr/Bnr: 33/2520
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150886/86523894
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V220895

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan (S-2662 av 19.05.83) for området langs Jerpefaret gnr.33 bnr.921 m.fl.

V220895 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.08.1995
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199451422
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2662

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

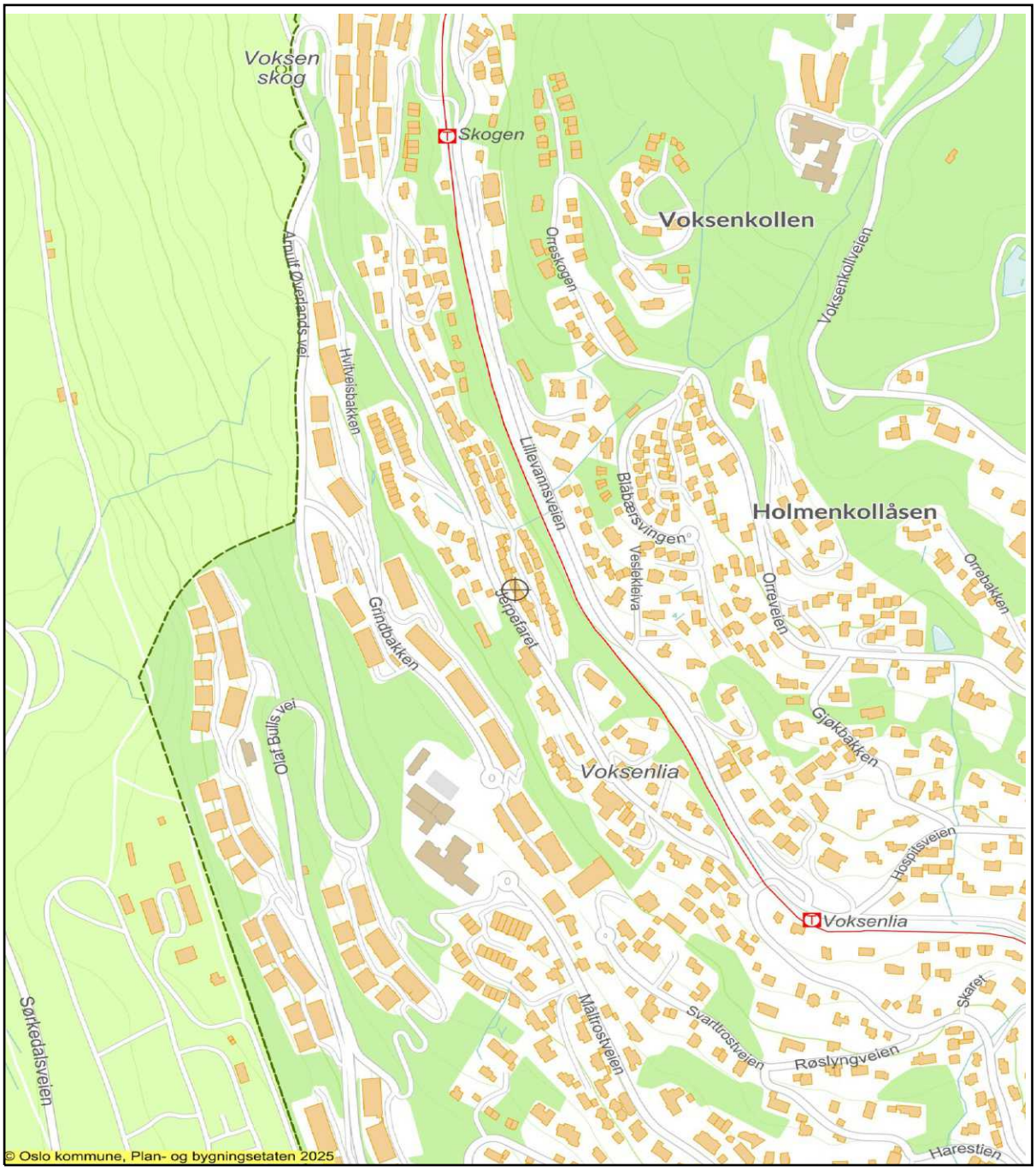
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

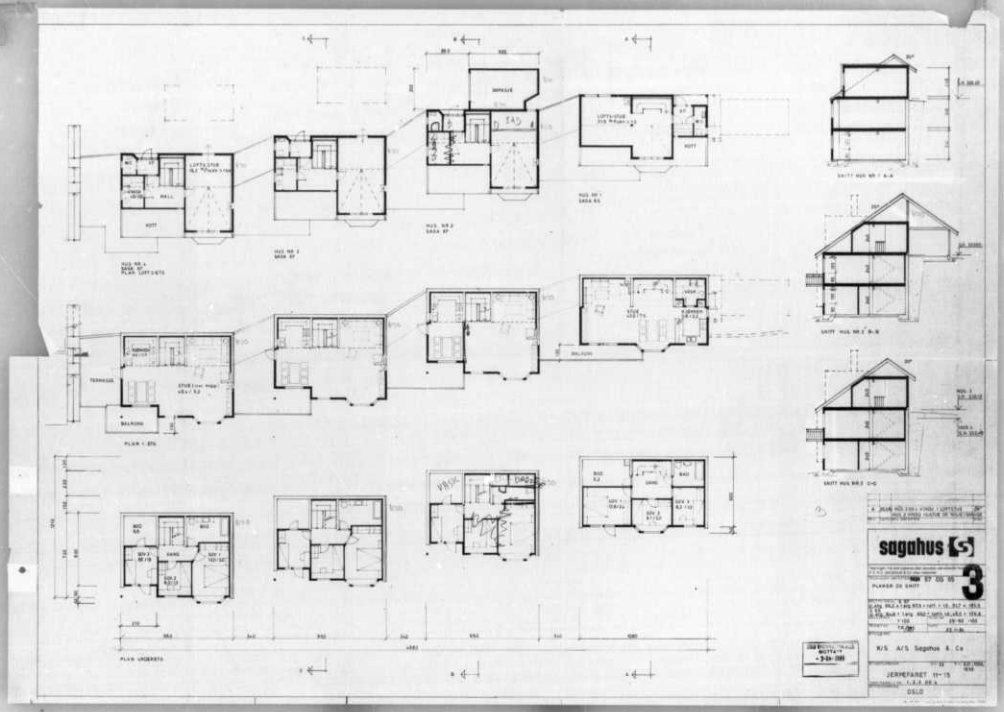
Oversiktskart

Adr.:	Jerpefaret 13 D	**Bydel :**	VESTRE AKER
Gnr bnr :	33 / 2520	**Skolekrets (2020/2021):**	Grindbakken



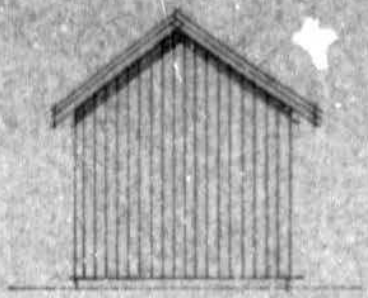
Dato: 15.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

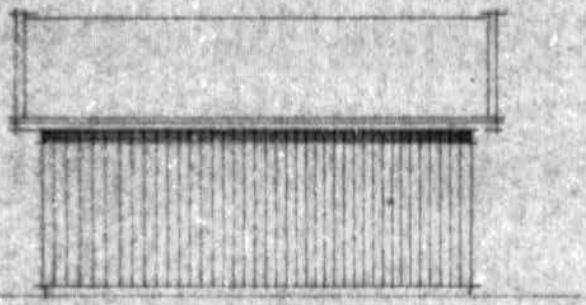
Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

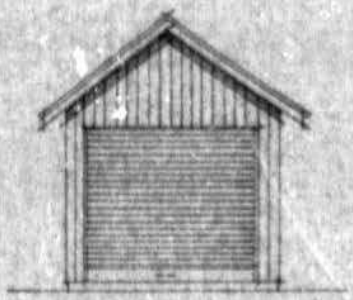


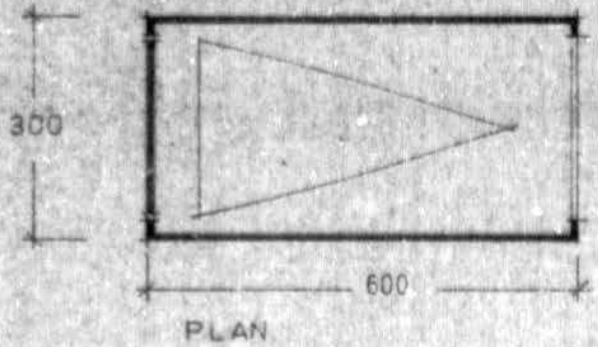
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X



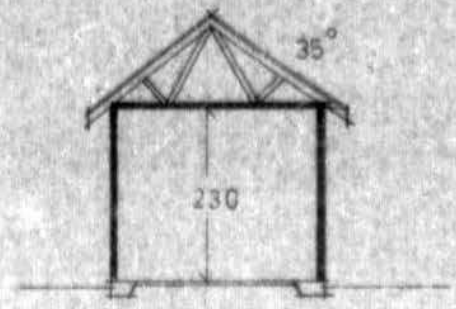








PLAN



SNITT



sagahus

BYGGHERRE:

KS/AS SAGAHUS & CO

BYGGEPLASS: GR. 33 DR. 921, 1059, 1936

JERPEFARET 11-15, PARSELL 4

BYGGEKOMMUNE: OSLO

M. 1:100

DATO/SIGN. 20.11.84

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Jerpefaret 11-19 v/hus 4	Gnr.33/bnr.896 m.fl.	84/4757

Byggherre

K/S A/S Sagahus & Co
P.B. 77 - Ankertorget

0133 OSLO 1

KS/nb

Ansvarshavende

Siv.ing. Einar Otnæss
c/o Østlandske Ing. & Entr.forr.

1476 RASTA

Dato
18.jan.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

SSI. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • SYGGESAK

Liss M. og Terje Kårtveit Nordberg
Jerpefaret 13 D

0393 OSLO

Einar Othmas
c/o Combibygg AS
Stålverksveien 2
0661 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
840104750	92/325835	Tore Ilseng	10. november 1992

Arbeidssted : 033/2520, Jerpefaret 13 D.
Byggherre : Liss M. og Terje Kårtveit Nordberg, Jerpefaret 13 D, 0393 Oslo.
Arbeidets art: DEL AV KJEDEHUS.

FERDIGATTEST

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

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygninger vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Tore Ilseng
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumstekst: 9.00 - 14.00 Kontortid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00

Jerpefaret 13D

Nabolaget Lillevann - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	6 min 3.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	8 min 3.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 4.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	12 min 7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Voksenlia Linje 1	7 min 0.6 km
Voksen skog Linje 42, 42N, 45	7 min 0.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 7.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 13.5 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.9 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	17 min 1.4 km
Tommlekollen friluftsbarnehage (2-... 26 barn	22 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	4 min
Joker Holmenkollen	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 2025

VARER/TJENESTER

Røa Senter	10 min
Boots apotek Slemdal	7 min
Vinderen Vinmonopol	10 min

SPORT

Grindbakken skole	9 min
Orreskogen Ballbinge	19 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	18 min
Hovseter Velvære	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

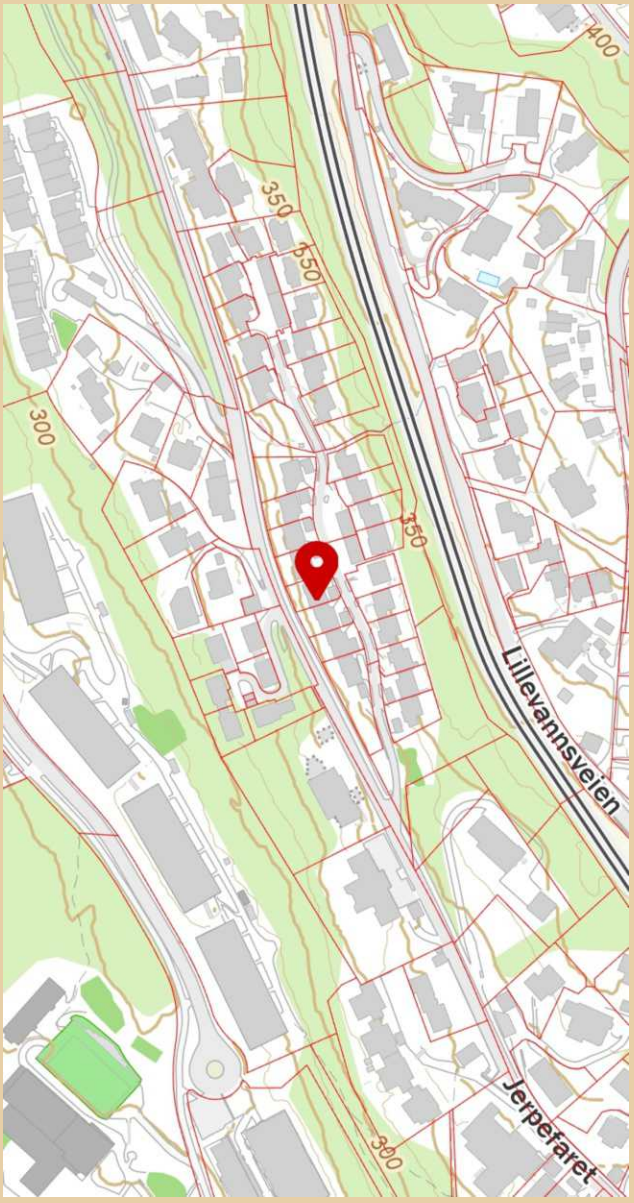
Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Trafikk
Lite trafikk 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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 13D, 0788 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 2520, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250558

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Håkon Sæther

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 00 100

E-post: hakon.saether@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.
