

Jerpefaret 33C



Velkommen til

Jerpefaret 33C



Salgsoppgaven produsert 17. juni 2025

Holmenkollen/Voksenkollen

Rålekker halvpart av tomannsbolig | Kveldssol og panoramautsikt | 2x garasje | Kort vei til T-bane og marka

Prisantydning	15 000 000,-
Fellesgjeld	2 768,-
Omkostninger	376 400,-
Totalpris	15 379 168,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 500,-
BRA-i	199 kvm
Totalt BRA	205 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017

Megler	Frode Bergheim Koppergård
Telefon	994 88 822
E-post	f.koppergard@nordvikbolig.no

Megler 2	Martin H. Vosgraff
Telefon	957 24 674
E-post	m.vosgraff@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkomment til Jerpefaret - Holmenkollens solside. Dette er en attraktiv halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig som ble ferdigstilt i 2017. Boligen har en god planløsning, høy standard på materialbruk og en flott utførelse. Boligen er ikke bare pen for øyet, men har også rikelig med praktiske løsninger man kanskje først legger merke til når man bor her i en normal hverdag. Med boligen følger det 2 stk garasjeplasser i felles anlegg samt en bod.

- Stor takterrasse og markterrasse m/ kveldssol
- Høy standard og lekkert materialvalg
- Vannbåren varme via bergvarme
- Balansert ventilasjon og varmepumpe
- 3-lags vinduer m/ flere screens
- Panoramautsikt
- Kort vei til T-bane
- 2x garasjeplasser, 1 ladeboks
- Sportsbod på 6 kvm og ekstra plass bak bil
- Bygget i 2017

Arealer og innhold

BRA-i:	199 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	205 kvm
TBA:	94 kvm

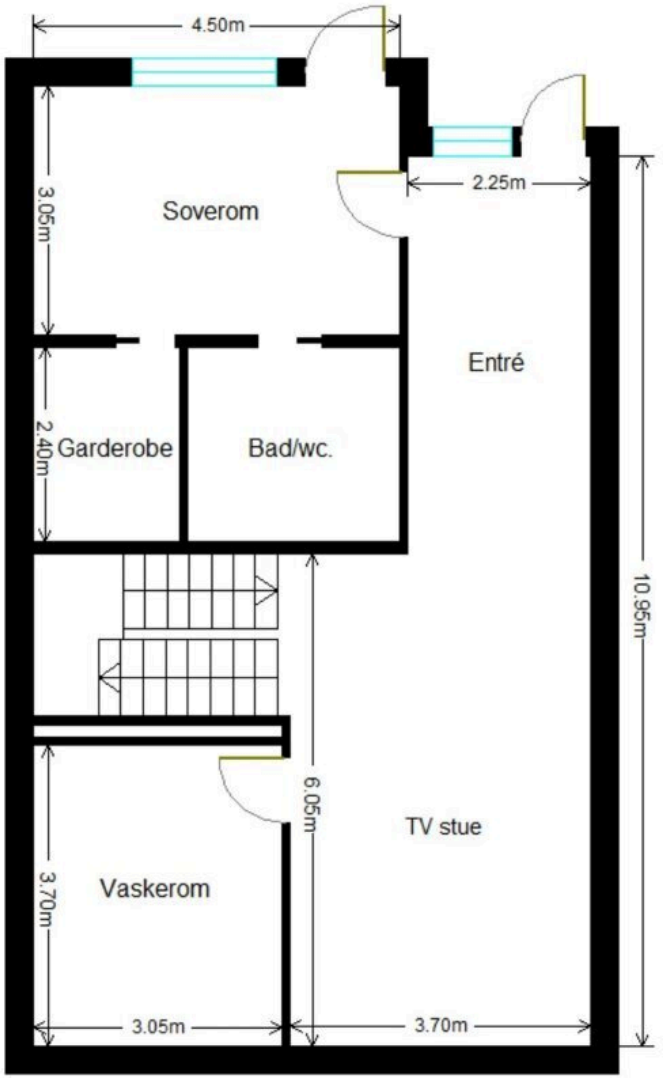
Beskrivelse

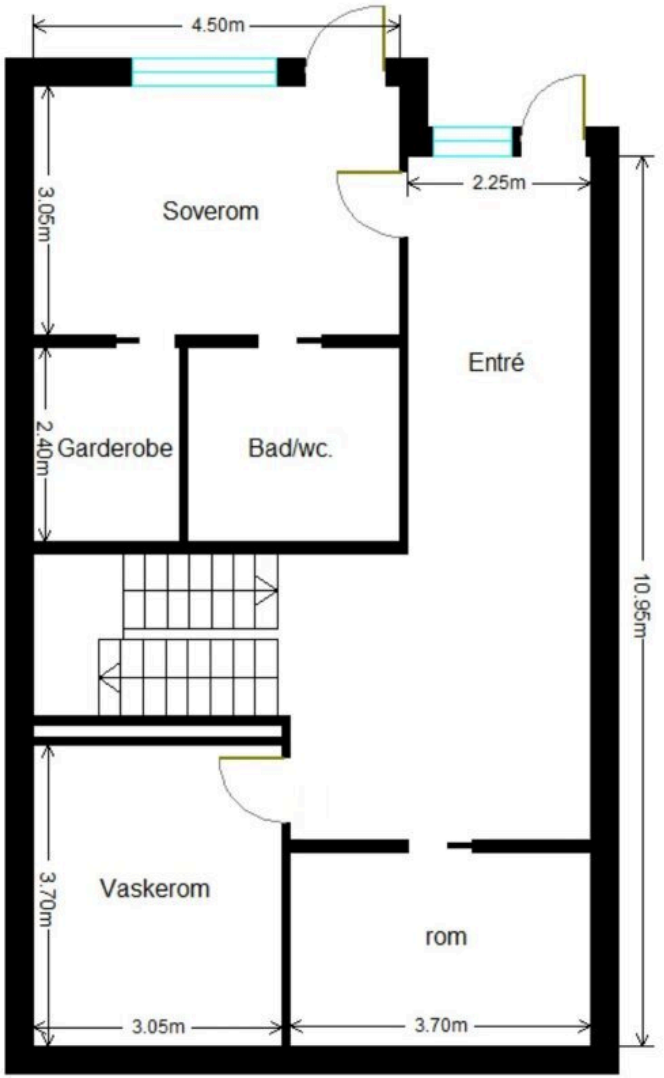
Underetasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré /stue, soverom, omkledningsrom , bad og vaskerom
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-i: 11 kvm. Trapperom og gang/sluse
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

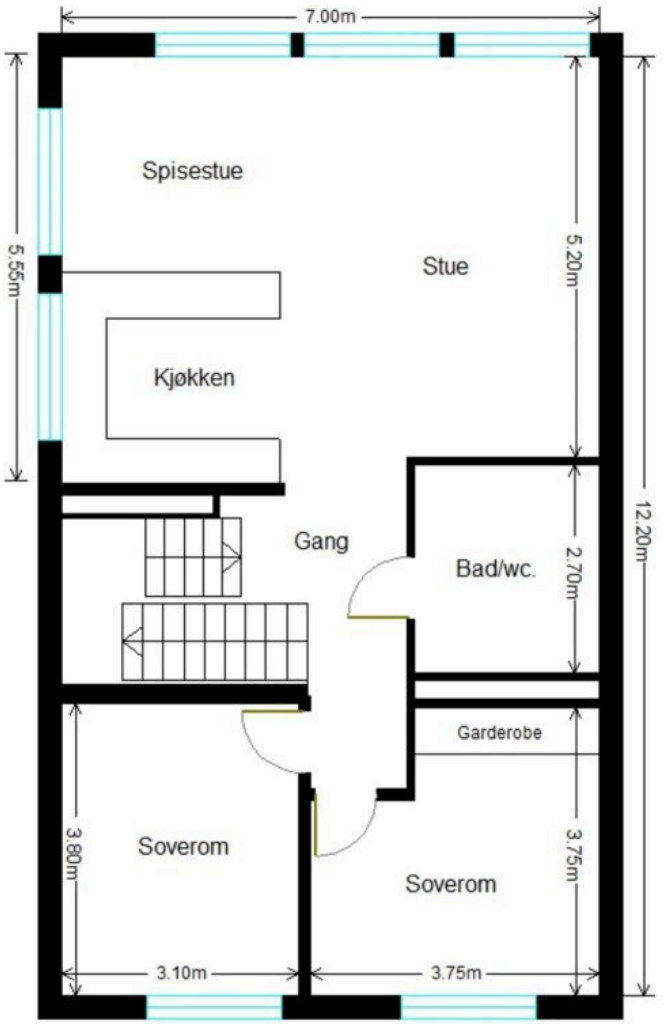
1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Soverom, soverom 2, stue/kjøkken og bad
Total BRA: 84 kvm.

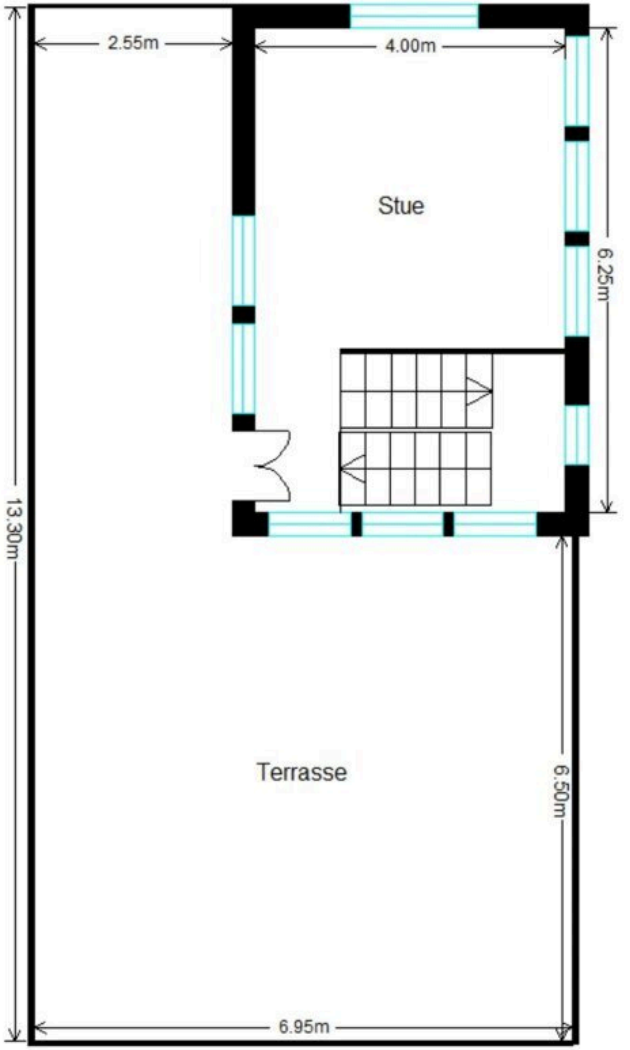
2. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Stue
Total BRA: 25 kvm.
TBA: 62 kvm.





Alternativ planløsning


7.00m
Spisestue
Stue
Kjøkken
Gang
Bad/wc.
Garderobe
Soverom
Soverom
5.55m
5.20m
2.70m
12.20m
3.80m
3.75m
3.10m
3.75m


2.55m
4.00m
Stue
Terrasse
13.30m
6.25m
6.50m
6.95m

Informasjon

Jerpefaret 33C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0221/24

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jerpefaret 33C, 0788 OSLO
Gnr 33, bnr 1084, snr 6 i Oslo kommune

Selgere
Øyvind Wilhelm Akselsen
Linn Nathalie Lyche

Kjøpesum og omkostninger
15 000 000,- (Prisantydning)
2 768,- (Andel av fellesgjeld)
---
15 002 768,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
375 050,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
376 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
395 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 379 168,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 398 368,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 199 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 205 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré /stue, soverom, omkledningsrom , bad og vaskerom
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-i: 11 kvm. Trapperom og gang/sluse
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Soverom, soverom 2, stue/kjøkken og bad
Total BRA: 84 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Stue
Total BRA: 25 kvm.
TBA: 62 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Brannceller: Ståldør fra garasje og fra sluse. Disse dørene har brann og lydklassifisering. Det er foretatt noe kapping i låsspalte i karm, det er ukjent om dette har hatt påvirkning på klassifiseringen, men fremstår som svært et lite inngrep. Ved spesiell interesse bør det foretas ytterligere undersøkelser.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Det fremkommer av tidligere utført skaderapport at det ikke er tilstrekkelig fall på taket.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. For lite fall fører til potensielle vannansamlinger som fryser og smelter om hverandre gjennom deler av året, dette vil reduserer levetiden på tekkingen unødvendig. Stillestående vann på tekkingen kan også lettere trekke ned i eventuelle utettheter. Eier opplyser at de ikke har hatt utfordringer knyttet til avviket. Det henvises videre til skaderapport utført av Opak.
- Veggkonstruksjon: Det er registrert utett plast/diffusjonsperre i vegg ved gjennomføring av utekran. Bordkledning går stedvis nesten helt ned til terrasser og har begynt å flasse noe.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å tette plasten/diffusjonsperren tilfredstillende med eks egnet teip produkter. Vedlikehold av kledningen må påregnes, lokale utskiftninger nærmer seg.

- Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det mistenkes ut i fra fremviste/oversende bilder at det ikke er fall på undertak. Det er dog noe vanskelig og konstatere nøyaktig hva som er gjort og utført basert på bildene.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det kan med fordel etableres en damptett inspeksjonsluke i innvendig himling. Det var dog ingen klare symptomer på at det er skader i himling, visuelt besiktiget fra innvendig rom.
Tilleggsopplysning: Fra rettsaken ble det avdekket at det er utført dobbel taktekking (tolket til to lag) slik som badebasseng og at dette skal vær tett. Dog er ikke dette dokumentert
- Solskjerming: Eier opplyser at det er to stk screen i stue i 2 etasje kan henge seg opp.
Konsekvens/tiltak: Dette har normalt ikke vært et problem, ved å ta den opp og ned igjen løser det seg selv. Årsaken er usikker.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Terrasse ved inngangsparti: Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Det er noen fuktutfordringer i dekket/sjiktet mellom terrassen og garasjen. Det er ikke konstatert om dette er fuktvandring igjennom eller under membranen. Etter hva eier og styret har funnet ut ved undersøkelser: Fuktvandringen her må sees i sammenheng med avskalling på forstøtningsmur.
Takterrasse: Værslitte terrassebord er registrert. Det er registret at det mangler helning på beslag til parapet. Glassrekkverket anses til å ha noe redusert stivhet knyttet til innfesting, det er ikke foretatt full belastningsvurdering. Fallforholdet på taket er noe mindre en anbefalt løsning. Full oversikt er vanskelig og få da det ligger terrassebord på hele terrassen. Det tas derfor forbehold om eventuelle avvik som ikke er registrert.
Konsekvens/tiltak: Sameiet jobber med saken for å konstatere årsak og eventuelle løsninger på problemet angående fukt mellom terrassen ved inngangsparti og garasje iflg eier. Bom i fliser betyr manglende heft mellom flis og underlag. Da dette er naturstein kan også slik lyd oppstå ved delaminering av skiferen.
Glassrekkverket fungerer i dag, ved oppussing av terrasse bør det vurderes en bedre løsning knyttet til innfesting. Det må på sikt vurderes skifte av terrassebord og da bør også membranen gåes over ytterligere og eventuelt gjøre tiltak. Eier opplever dog at vannet renner greit av taket.
- Utvendige trapper: Det mangler håndløper på en side og det er registrert bom i fliser.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres av sikkerhetsmessige årsaker. Dette for å begrene risikoen for uønskede hendelser. Bom i fliser betyr manglende heft mellom flis og underlag. Da dette er naturstein kan også slik lyd oppstå ved delaminering av skiferen.
- Innvendige overflater: Det er registrert noe sprekker og riss i overflater.
Konsekvens/tiltak: Dette er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjentemåleavvik. Det er foretatt stikkmålinger i 1 etasje med avvik på ca 15mm gjennom kjøkken/stue og 10mm innenfor 2m.
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.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det er ikke krav om dette i private boliger, men ved særlig interesse/bekymring for radon bør det gjøres ytterligere vurderinger før et eventuelt kjøp.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper gjelder på en side. Det er gjort stikkmålinger hvor det er funnet avvik i åpninger mellom spiler i rekkverket. Disse skal ikke være åpninger større en 100mm og det er registrert at enkelte har åpninger på 105mm.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Åpningene er såpass små at utbedring vil ikke være økonomisk rasjonelt. Ved en fremtidig utskiftning må det sørges for korrekte åpninger. Opprinnelige håndløper medfølger salget iflg eier.
- Bad 1.etg, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.Det er under 1:100 fall på deler av gulvet.
Konsekvens/tiltak: Høydeforskjellen er ok og ved normalt bruk vil rommet fungere med avviket. Mindre vannansamlinger kan likevel oppstå. Eier har ikke hatt problemer med løsningen. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- Sanitærutstyr og innredning: Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.
Konsekvens/tiltak: Etablering av tilfredstillende lufting og tilkomst til avløp/kobling må etableres for å lukke avviket. Det er fuget inn en flis i badekar (mykfuge/silikon), så det er mulig å etablere luke.
- Bad underetasje, sanitærutstyr og innredning: Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.
Konsekvens/tiltak: Etablering av tilfredstillende lufting og tilkomst til avløp/kobling må etableres for å lukke avviket. Det er fuget inn en flis i badekar (mykfuge/silikon), så det er mulig å etablere luke.
Kostnadsestimat: Under 10 000
- Vaskerom underetasje, overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist andre avvik: Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.
Konsekvens/tiltak: Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket. Ved normalt bruk av vaskerommet er det ikke forbruksvann på gulvet og sett mot det vil rommet fungere med tiltenkt bruk.
- Vaskerom underetasje, suk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ingen synlig mansjett/membran rundt oppstikk for avløp til vaskemaskin.
Konsekvens/tiltak: Membranen bør utbedres rundt gjennomføringen. Membran skal mist være 25mm høyre en ved sluk. Det påpekes dog at dette rommet ikke har bruksbelastning av vann ved normalt bruk og risikoen anses derfor som redusert.
- Drenering: Det er registrert at utvendig fuktsikring har punktvise skader og er ikke klemt til vegg.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Innfesting og reparasjoner av fuktsikringen bør vurderes på sikt.
- Fotstøtningsmurer: Det er registrert en del løs puss. Det er san
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kontakt styret for videre plan om vedlikehold. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Terrengforhold: Tomten er uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen langs husets bakside. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overfate eller i grunnen. Eier opplyser også at det har gått noen steinsprang bak huset som har skadet ventilasjonshetten.
Konsekvens/tiltak: Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt, anbefales det å etablere et fallforhold på 1:5 3 meter ut fra bygningen. Prosjekteringen kan ha tatt høyde for overflatevann, men dokumentasjonen er ikke fremvist. Det er foreslått i sameiet om å gjøre ytterliggere sikringstiltak for løs stein
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskiller 3 etg: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er utført stikkmålinger med krysslaser på tilfeldige steder. Det er registrert lokale avvik innenfor 2m på ca 25mm og 31mm gjennom hele rommet.
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 manvurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad 1.etg, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eier ble opplyst om at dette var et forskriftskrav og overtar da ansvaret selv for eventuelle feil/mangler i konstruksjonen som kunne vært oppdaget.
- Bad underetasje, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eier ble opplyst om at dette var et forskriftskrav og overtar da ansvaret selv for eventuelle feil/mangler i konstruksjonen som kunne vært oppdaget.
- Vaskerom underetasje, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eier ble opplyst om at dette var et forskriftskrav og overtar da ansvaret selv for eventuelle feil/mangler i konstruksjonen som kunne vært oppdaget.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Øvrig standard
Innvendig
- Gulv: Fliser og parkett
- Vegger: Malte flater og speil.
- Himlinger/tak: Malte flater.
- 2. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,47m.
- 1. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,73m på det høyeste og ca 2, 53m på det laveste. (Taket hal fler nivåer) Stor nedkassing over kjøkkenbenk denne er ikke målt.
- Underetasje: Romhøyde i gang er ca 2,44m på det høyeste og ca 2,29m på det laveste.(taket har 2 nivåer)
- Kjeller: Romhøyde i trapperom er ca 2,72m.
- Boligen har malt/lakkert tretrapp med underliggende sentervange og eiketrinn. Spilerekkverk.
- Innvendig har boligen, slette eikedører.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen er fra 2017 og har hvite, slette fronter samt benkeplate og sprutplate i stein/kompositt. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, kaffemaskin, platetopp og kombiskap for kjøl og frys. Ventilator er plassert over platetoppen. Kjøkkenet har kompositttkum med ettgreps blandebatteri, og det er montert både komfyrvakt og waterguard.

Bad/Vaskerom
Badet i 1. etasje ble oppført i 2017 og er ifølge eier prosjektert etter TEK07. Det foreligger ferdigattest og gjennomføringsplan, samt bilde-dokumentasjon fra byggeprosessen. I henhold til Byggforsk byggforvaltning, detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20–25 år.

1. etg:
Badet har flislagte gulv og vegger, og himling med malte plater. Det er tilluft via luftespalte under dør og avtrekk via ventil i himling. Utstyr inkluderer innmurt badekar, dusjhjørne med fast dusjvegg og innbygget armatur, vegghengt toalett, servantskap med ettgreps blandebatteri samt speil over servant. Sluk er plassert i dusjsonen.

Underetasje:
Badet har flislagte gulv og vegger, samt himling med malte plater. Det er tilluft via luftespalte under dør og avtrekk via ventil i himling. Utstyr inkluderer åpent dusjhjørne med innbygget armatur, servantskap med ettgreps blandebatteri, speil over servant og et vegghengt, innbygget smarttoalett som er montert av nåværende eier. Sluk er plassert i dusjsonen og trolig også under badekaret.

Vaskerom
Rommet har flislagt gulv, malte veggflater med sokkelflis og malte flater i tak. Det er sluk plassert midt på gulvet, tilluft via luftespalte under dør og avtrekk via ventil i himling. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og en enkel skapinnredning med kum og ettgreps blandebatteri.

Terrasser
Boligen har to terrasser. Takterrassen, som er på ca. 62 m^2, har adkomst fra stuen og er opparbeidet med støpt dekke og rekkverk i glass. Den andre terrassen ligger ved inngangspartiet og er på ca. 32 m^2. Denne er etablert på betongdekke over garasjen og har både terrassebord og skiferfliser.

Tekniske installasjoner
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskap. Luke for koblinger til utekraner på vegg i trappeløp og hovedsoverom. Her er det ikke montert waterguard, men dette var heller ikke et krav i tek 07. Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
- Boligen har balansert ventilasjon. Det er også montert kjølemotor til anlegget (passiv kjøling). Eier opplyser at denne ikke må forveksles med aircondition da den har mindre effekt. Aggregat plassert på vaskerom. Det var utført rens av alle ventilasjonsrør i 2024. Filter ble sist skiftet i 2025 iflg eier.
- Eier opplyser at varmtvannsbereder er i varmepumpen, og er på 180 L og da fastkoblet til strøm.
- Sikringsskap plassert på vaskerom med automatsikringer.
- Hovedbryter på 100amp.
- Huset er lagt opp med KNX-smarthus opplyser eier.

Parkering
Det er tilhørende felles garasjeanlegg med plass for 2 biler. Det er lagt opp til 1 stk ladestasjon.
Gjesteparkering foran byggene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Selger har eid boligen siden september 2020.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aquarør AS, installert spyletoalett i 2020 Løvås Rør -Utbedret blandebatteri på bad 1. etasje 2025.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon fra utbygger fra 2017

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: (før vi overtok)Fuktsvette inn til felles garasjeanlegg langs utenpåliggende trappe til 33C/B er utbedret/under utbedring av Utbygger/Selger innenfor reklamasjon. Ny membran lagt, nye varmekabler skal legges m/fliser. Trapp er fysisk skilt fra garasjevegg i fht tidligere. Utført vår 2020 Utbedring av tekking av solirør - Bærum Blikk og ventilasjon 2024. Egeninnsats: Terrassefliser løsnet sommer 2025, og har blitt limt på igjen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikring til 25A og ledning til varmepumpe. Ble gjort i mai 2024 Firma Absolutt service.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert i regi av sameiet i 2024. Firma Circkle K Driftes av Elaway i dag

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
- Beskriv: Det har være utført årlig serivce på varmpumpe og ventilasjon. Ventilasjonsrørene i boligen ble renset august 2024 av Ventertek

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
- Beskriv: Det er ikke etablert inspeksjonsluke som kan åpnes uten inngripen til badekarene. Luken er der men er festet med silikonfug.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
- Beskriv: Det er lekkasjer i felles garasje, vår seksjons plass er ikke påvirket. Det er planlagt utbedring av sameiet. Fasaden på garasjen skal utbedres da vann trenger inn bak, dette er en del av fellesarealet og skal utbedres sammen med lekkasjen. Kostnadene for utbedring er allerede betalt inn til sameiet. Se OPAK rapport Screens i stue/kjøkken henger seg noen ganger hvis det får stå i sola før det tas ned. 1 screen mangler mekanisk stopp. Service er bestilt og planlagt utbedret innen salg. Fall på takterrassen er mindre enn kravet men vannet renner av og det som er igjen tørker fort opp. Terrassen fungere med dette avviket.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Det er svank gulv i 3. etasje, soverom "syd" 2. etasje + gang 2. etasje.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Varmepumpen slo ut sikringen. Feilen er utbedret i mai 2024. Det har fungert feilfritt siden det.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
- Beskriv: Screens i stue/kjøkken henger seg noen ganger hvis det får stå i sola før det tas ned. Vanligvis ikke et problem når screenene blir aktivert av lyssensor. 1 screen mangler mekanisk stopp. Service for denne er bestilt og planlagt utbedret innen salg.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
- Oppgi type rapport og årstall: Se opak rapport

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport til boligen laget for salget.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
- Beskriv: Det skal opprettes et veilag. Det kan øke kostnader for vedlikehold/snømåking av veien etc. Det skal opprettes veibommer inn til Skogen borettslag som vil resultere i mindre trafikk enn i dag.

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja
- Beskriv: Vi har et krav mot forrige eier for en ny lekkasje i garasjens felles areal. Saken går mot selger forsikringsselskap.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja
- Beskriv: Ekstra fjellsikring bak bygget er utført i 2025.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
- Beskriv: Etter dannelsen av veilag kan kostnader for vedlikehold/snømåking av veien etc. øke.

Bygningssakkyndig
Anders Roestad

Byggemåte
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er asfaltbelegg. Utvendige renner, nedløp og beslag i stål. Det er lagt varmekabel i nedløp/renner. I dag skal ikke slike konstruksjoner prosjekteres med at man må ha varmekabel for at løsningen skal være sikker. Dette var dog ikke uvanlig i bygg oppført etter Tek-07. Ny hatt rundt kloakklufting i august 2024. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende spaltet bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2015. Det er montert utvendige screens på vinduer i stue i 1 og 2 etasje. Solskjermning også mot terrasse på hovedsoverom. Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt med 3-lags glass fra 2015. Elektronisk dørlås. Malt to-fløyet balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra 2015. Ståldør fra garasje og fra sluse. Disse dørene har brann og lydklassifisering.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe stue/kjøkken
- Taklampe i 3. etasje
- Knagger på veggen i walk-inn closet soverommet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Sentralfyr basert på bergvarme iflg tidligere slagsoppgave.
Varmepumpe er installert i separat felles bod med adkomst fra garasjeanlegget.
Det er utført årlig service og sist i 2024 iflg eier.
Vannbåren varme med varmesløyfer i gulv i alle etasjer. Det er ikke vannbåren varme i sluse til garasje iflg eier. Eier opplyser også at det er samme sone på bad i underetasje og i omkledningsrom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at de i 2024 brukte 15184 kWt og betalte kr 2 477,- for april-september og 9 049,- for jan-mars + okt-des. (eks. nettleie). Bergvarmepumpen og vannbåren varme gjør en utmerket jobb med oppvarming i alle rom.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. mnd er kr 2 500,-

Selger har i tillegg internett fra Telia 829,-/mnd. (100 mbps)

Kommunale avgifter

Kr 25 924,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Eiendomsskatt 16 110,00
- Renovasjonsgebyr 5 709,03
- Vann- og avløpsgebyr 20 215,68

Totale avgifter 42 034,71

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostander kr 2 500,- pr mnd.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt estimert kr 42 034,71 for 2025.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 829,- pr mnd.
- Selger opplyser at de i 2024 brukte 15184 kWt og betalte kr 2 477,- for april-september og 9 049,- for jan-mars + okt-des. (eks. nettleie).

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 16 110,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 7 055 485,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 16 507 836,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har internett fra Telia 829,-/mnd. (100 mbps)

Sameiet

Navn og orgnr.

Jerpefaret 33-35, orgnr. 922 209 898

Om sameiet

Sameiet Jerpefaret 33-35 består av 8 seksjoner.

Styret opplyser følgende:
Det forventes større vedlikeholdsprosjekter de kommende årene, der særlig utbedring av fjellsikring forventes å være en stor post som kan koste sameiet rundt 1.0-1.5 millioner basert på anslag som er mottatt av Norconsult.

Sameiet har fått 1,5 millioner i forlik fra utbygger vedr. denne saken.

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 768,-pr. 31.12.2023

Sameiet har ingen langsiktig gjeld.

Fellesformue

Kr 13 702,- pr. 31.12.2023

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 85077675

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 446 kvm (Eiertomt)
I hovedsak naturtomt i skrående terreng.
Det er ukjent byggegrunn, men antatt sprengstein og fjell. Dreneringen er fra 2017. Bygningen har grunnmur i forskalingsblokker e.l. Det er forstøtningsmurer mot vei med pusset overflate. Disse er sameiets vedlikeholdsansvar, men er nært tilliggende boligen og påvirker derfor boligen.

Det har vært noe utfordringer knyttet til fjellet på husets bakside, tetthet mot garasje m.m. det er en pågående sak mellom sameiet og utførende/entreprenør/utbygger kontakt megler for mer opplysninger. Sameiet mottok 1,5 mill i forlik mot utbygger for feil og mangler. Videre er det innhentet tilbud på fjellsikring og prosjektering og det er gjort beregninger på kostnaden for arbeidene. Se tilbud fra Norsk Fjellsikring på ca 212 000,-. Selger har allerede betalt for denne seksjonens estimerte egenandel. Skulle det komme ytterligere kostnader vedr. denne saken vil det tilfalle kjøper.
Det foreligger også reklamasjonsrapport og skaderapport fra opak, kontakt megler for mer opplysninger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Voksenlia.

Enkel adkomst til sentrum med T-banen fra Skogen stasjon (200 meter gange). 5 minutter med bil til nærbutikk/post på Besserud. Forøvrig ca. 10 minutters biltur til Vinderen eller Røa sentrum med diverse forretninger og servicetilbud.

Naturskjønne omgivelser og umiddelbar nærhet til Nordmarka og Holmenkollen Riksanlegg med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.
Grinbakken skole er nærmeste skole, her er det også barnehage. Meget gode lys- og solforhold. Flott utsikt mot syd og vest.

Meget barnevennlig beliggenhet i lite traffikert vei uten gjennomgangstrafikk.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i området blant annet Tommelkollen friluftsbarnehage, Grindbakken barnehage og Turi Sletners Barnehave.
Boligen sogner til Grindbakken skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.08.2017.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Pågående saker:
Saksnummer: 201710678 - Reguleringssak - Byveien ved Bogstad badeplass - Detaljregulering - Utvidelse av kapasitet i vannforsyningssystem - S-5120

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/33/1084/6:
27.08.1941 - Dokumentnr: 8544 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1084
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1941 - Dokumentnr: 10953 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1084
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1965 - Dokumentnr: 9878 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om deleforbud
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1084
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1981 - Dokumentnr: 2432 - Best. om vann/kloakkledn.
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1084
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1981 - Dokumentnr: 2436 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: OSLO KOMUNE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1084
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1991 - Dokumentnr: 65244 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett FOR AS Holmenkollbanen/AS Oslo Sporveier , bruksrett til veg m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1084
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2013 - Dokumentnr: 463442 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Jerpefaret vil bli godkjent når den er opparbeidet i henhold til plan- og bygningsovens bestemmelser
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1084
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2025 - Dokumentnr: 674757 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

22.04.2016 - Dokumentnr: 357638 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/8
Kommentar fra megler: Sluse mellom garasjeanlegg og hoveddel fremkommer ikke i seksjoneringen. Praktisk bruk siden 2017 har vært at alt bak branndør brukes av den respektive seksjonen. Tilsvarende på de andre enhetene i sameiet.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 105 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 25 800,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 864,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 160 464,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. august 2025

Megler

Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Megler 2

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Jerpefaret 33C

Jerpefaret 33C

Nabolaget Lillevann - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	547 elever, 26 klasser	18 min 🚶 1.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	517 elever, 25 klasser	10 min 🚗 3.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	703 elever, 46 klasser	15 min 🚗 5.3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	14 min 🚗 5.2 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	15 min 🚗 7.3 km

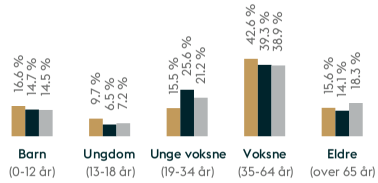
Offentlig transport

Skogen	Linje 1, 2	3 min 🚶 0.2 km
Voksen skog	Linje 42, 42N, 45	11 min 🚶 0.8 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	21 min 🚗 8.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	28 min 🚗 11.9 km
Oslo Gardermoen		52 min 🚗

Barnehager

Tommlekollen friluftsbarnehage...	26 barn	14 min 🚶 1.1 km
Grindbakken barnehage (1-5 år)	54 barn	17 min 🚶 1.2 km
Turi Sletners Barnehave (1-5 å...	31 barn	16 min 🚶 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillevann	1 619	618
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

⚽ Grindbakken skole	17 min 🚶
⚽ Voksenkollveien minifotballba...	17 min 🚶
🚲 Holmenkollen Park - Fitness og...	10 min 🚗
🚲 Hovseter Velvære	12 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 97/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Ullevål kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 1084, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 29.10.2024 **Rapportdato:** 03.02.2025 **Oppdragsnr.:** 14119-1420 **Referansenummer:** RT9248

Autorisert foretak: Boa Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

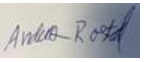
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

TAKSTSENTERET AS
Taksttsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig som ble ferdigstilt i 2017.
Byggeprosjektet er oppført etter Tek-07 og kan ikke sammenlignes mot Tek-17.
Det fremkommer av Igangsettingstilatelsen at: Tiltaket er prosjektert etter Tekniske forskrifter ajourført 2007 (TEK07) jf overgangsbestemmelser i
TEK10 § 17-2.
Boligen fremstår som velholdt og er pent brukt.
Fler av de påpekte feil/manglende skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.

Med boligen følger det 2 stk garasjeplasser i felles anlegg samt en bod.

Takstingenøren oppfordrer kjøper til å sette seg inn i geologiskeskaderapporter, vurdering av bergskjæringer som foreligger for boligen/sameiet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er asfaltbelegg.
Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Det er lagt varmekabel i nedløp/renner. I dag skal ikke slike konstruksjoner prosjekteres med at man må ha varmekabel for at løsningen skal være sikker.
Dette var dog ikke uvanlig i bygg oppført etter Tek-07.
Ny hatt rundt kloakklufting i august 2024.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende spaltet bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2015.
Det er montert utvendige screens på vinduer i stue i 1 og 2 etasje.
Solskjermning også mot terrasse på hovedsoverom.
Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt med 3-lags glass fra 2015.
Elektronisk dørlås.

Malt to-fløyet balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra 2015.
Ståldør fra garasje og fra sluse.
Disse dørene har brann og lydklassifisering.

Takterrasse med utgang fra stue på ca 62m2.
Rekkverk av glass.
Støpt gulv/dekke

Terrasse ved inngangsparti på ca 32m2
Terrassen er etablert på betongdekke over garasje.
Det er både terrassebord og skifferfliser.

Utvendig trapp fra vei.
Skifferfliser i trinn og håndløper på en side.
Det ble montert trappelys i 2022 iflg eier.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser og parkett

Vegger: Malte flater og speil.

Himlinger/tak: Malte flater.

2. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,47m.
1. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,73m på det høyeste og ca 2, 53m på det laveste. (Taket hal fler nivåer) Stor nedkassing over kjøkkenbenk denne er ikke målt.
Underetasje: Romhøyde i gang er ca 2,44m på det høyeste og ca 2,29m på det laveste.(taket har 2 nivåer)
Kjeller: Romhøyde i trapperom er ca 2,72m.

Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.
Det er betong/lettbetongelementer mellom garasje og bolig.
Støpt såle til grunn.
Ellers er etasjeskillere i trebjelkelag og noe stålkonstruksjon.

Det er ikke foretatt noen hulltakning da bygget ikke har tilbakefyllte masser rundt huset.
Så selv om 2 etasjer er under opprinnelig terreng er det i praksis ikke under terreng. Nederste etasje grenser kun til garasjeanlegg.
Det er åpent på husets bakside via dør i garasje.

Boligen har malt/lakkert tretrapp med underliggende sentervange og eiketrinn.
Spilerekkverk.

Innvendig har boligen, slette eikedører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra 2017, men er prosjektert etter Tek-07 iflg eier.
Det foreligger ferdigattest og gjennomføringsplan på prosjektet.
Det foreligger også diverse bilder fra oppføringen.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med fast dusjvegg og innbygget armatur.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.
Innmurt badekar.

Avtrekk via ventil i himling.

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Tilluft via luftespalte under dør.

Bad underetasje ved hovedsoverom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra 2017, men er prosjektert etter Tek-07 iflg eier.
Det foreligger ferdigattest og gjennomføringsplan på prosjektet.
Det foreligger også diverse bilder fra oppføringen.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Åpent dusjhjørnet med innbygningsarmatur.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt smarttoalett. Montert av nåværende eier.
Sluk plassert i dusjsone og trolig under badekar.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Vaskerom underetasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra 2017, men er prosjektert etter Tek-07 iflg eier.
Det foreligger ferdigattest og gjennomføringsplan på prosjektet.
Det foreligger også diverse bilder fra oppføringen.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger og sokkelflis mot
Malte flater i tak.
Sluk plassertmidt på gulv.
Opplegg for vaskemaskin.
Enkel skapinnredning med kum og ett-greps blandebatteri.
Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2017, med hvite slette fronter.

Benkeplate av stein/kompositt.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, kaffemaskin, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Sprutplate i stein/kompositt bak kum.

Kompositttkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Luke for koblinger til utekraner på vegg i trappeløp og hovedsoverom.
Her er det ikke montert waterguard, men dette var heller ikke et krav i tek 07.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen har balansert ventilasjon.
Det er også montert kjølemotor til anlegget (passiv kjøling). Eier opplyser at denne ikke må forveksles med aircondition da den har mindre effekt.
Aggregat plassert på vaskerom.
Det var utført rens av alle ventilasjonsrør i 2024.
Filter ble sist skiftet i 2024 iflg eier.

Sentralfyr basert på bergvarme iflg tidligere slagsoppgave.
Varmepumpe er innstallert i separat felles bod med adkomst fra garasjeanlegget.
Det er utført årlig service og sist i 2024 iflg eier.
Eier opplyser at varmtvannsbereder er i varmepumpen, og er på 180 L og da fastkoblet til strøm.
Vannbåren varme med varmesløyfer i gulv i alle etasjer.
Det er ikke vannbåren varme i sluse til garasje iflg eier.
Eier opplyser også at det er samme sone på bad i underetasje og i omkledningsrom.

Sikringsskap plassert på vaskerom med automatsikringer.
Hovedbryter på 100amp.
Huset er lagt opp som et smarthus opplyser eier.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn, men antatt sprengstein og fjell.
Dreneringen er fra 2017.

Bygningen har grunnmur i forskalingsblokker e.l.
Det er forstøtningsmurer mot vei med pusset overflate.
Disse er sameiets vedlikeholdsansvar, men er nært tillliggende boligen og påvirker derfor boligen.

Nåværende eier vil stå for utbedringskost i regi av sameiet.

Boligen ligger i skrående terreng med med fjell i dagen på husets bakside.

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår og er av ukjent materiale, men basert på byggeår antas det plast.

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det er oversendt tegninger fra megler datert 26.02.16 for uetg og ellers datert 10.04.2011 samt garasjetegning datert 2017-02-28.
Tegningene stemmer med dagen bruk.

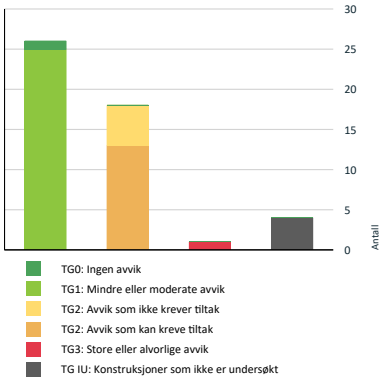
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

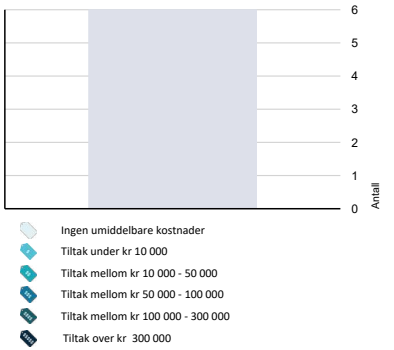
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskiller 3 etg** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	**Utvendig > Solskjerming**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er asfaltbelegg.
Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Det eksisterte ingen stige på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det fremkommer av tidligere utført skaderapport at det ikke er tilstrekkelig fall på taket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.
For lite fall fører til potensielle vannansamlinger som fryser og smelter om hverandre gjennom deler av året, dette vil reduserer levetiden på tekkingen unødvendig.
Stillestående vann på tekkingen kan også lettere trekke ned i eventuelle utettheter.

Eier opplyser at de ikke har hatt utfordringer knyttet til avviket.

Det henvises videre til skaderapport utført av Opak.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål.
Det er lagt varmekabel i nedløp/renner. I dag skal ikke slike konstruksjoner prosjekteres med at man må ha varmekabel for at løsningen skal være sikker. Dette var dog ikke uvanlig i bygg oppført etter Tek-07.

Ny hatt rundt kloakklufting i august 2024.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Se ellers pkt takkonstruksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende spaltet bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert utett plast/diffusjonsperre i vegg ved gjennomføring av utekran.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned til terrasser og har begynt å flasse noe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å tette plasten/diffusjonsperren tilfredstillende med eks. egnet teip produkter.
Manglende tetthet gir økt fare for kondens i veggen.

Vedlikehold av kledningen må påregnes, lokale utskiftninger nærmer seg.



Eksempel på utett gjennomføring.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er påvist andre avvik:

Det mistenkes ut i fra fremviste/oversende bilder at det ikke er fall på undertak.
Det er dog noe vanskelig og konstatere nøyaktig hva som er gjort og utført basert på bildene.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Andre tiltak:

Det kan med fordel etableres en damptett inspeksjonsluke i innvendig himling.
Det var dog ingen klare symptomer på at det er skader i himling, basert på visuell besiktigelse fra innvendig rom.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2015.

TG 1 Solskjerming

Det er montert utvendige screens på vinduer i stue i 1 og 2 etasje.
Solskjermning også mot terrasse på hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det er to stk screen i stue i 2 etasje kan henge seg opp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette har normalt ikke vært et problem, ved å ta den opp og ned igjen løser det seg selv.
Årsaken er usikker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt med 3-lags glass fra 2015.
Elektronisk dørlås.

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Malt to-fløyet balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra 2015.

Ståldør fra garasje og fra sluse.
Disse dørene har brann og lydklassifisering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med utgang fra stue på ca 62m2.
Rekkverk av glass.
Støpt gulv/dekke

Terrasse ved inngangsparti på ca 32m2
Terrassen er etablert på betongdekke over garasje.
Det er både terrassebord og skiferfliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrasse ved inngangsparti:
Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
Det er noen fuktutfordringer i dekket/sjiktet mellom terrassen og garasjen.
Det er ikke konstatert om dette er fuktvandring igjennom eller under membranen.
Etter hva eier og styret har funnet ut ved undersøkelser: Fuktvandringen her må sees i sammenheng med avskalling på forstøtningsmur.

Takterrasse:
Værslitte terrassebord er registrert.
Det er registret at det mangler helning på beslag til parapet.
Glassrekkverket anses til å ha noe redusert stivhet knyttet til innfesting, det er ikke foretatt full belastningsvurdering.
Fallforholdet på taket er noe mindre en anbefalt løsning. Full oversikt er vanskelig og få da det ligger terrassebord på hele terrassen.
Det tas derfor forbehold om eventuelle avvik som ikke er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sameiet jobber med saken for å konstatere årsak og eventuelle løsninger på problemet angående fukt mellom terrassen ved inngangsparti og garasje iflg eier.

Bom i fliser betyr manglende heft mellom flis og underlag. Da dette er naturstein kan også slik lyd oppstå ved delaminering av skiferen.

Glassrekkverket fungerer i dag, ved oppussing av terrasse bør det vurderes en bedre løsning knyttet til innfesting.

Det må på sikt vurderes skifte av terrassebord og da bør også membranen gåes over ytterligere og eventuelt gjøre tiltak.
Eier opplever dog at vannet renner greit av taket.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra vei.
Skiferfliser i trinn og håndløper på en side.
Det ble montert trappelys i 2022 iflg eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper på en side og det er registrert bom i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper bør monteres av sikkerhetsmessige årsaker. Dette for å begrene risikoen for uønskede hendelser.
Bom i fliser betyr manglende heft mellom flis og underlag. Da dette er naturstein kan også slik lyd oppstå ved delaminering av skiferen.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

Overflater

Gulv: Fliser og parkett

Vegger: Malte flater og speil.

Himlinger/tak: Malte flater.

2. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,47m.
1. etasje: Romhøyde i stue er ca 2,73m på det høyeste og ca 2, 53m på det laveste. (Taket hal fler nivåer) Stor nedkassing over kjøkkenbenk denne er ikke målt.
Underetasje: Romhøyde i gang er ca 2,44m på det høyeste og ca 2,29m på det laveste.(taket har 2 nivåer)
Kjeller: Romhøyde i trapperom er ca 2,72m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

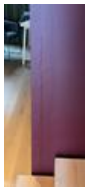
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe sprekker og riss i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempler på sprekker/riss



Eksempler på sprekker/riss

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er betong/lettbetongelementer mellom garasje og bolig.
Støpt såle til grunn.
Ellers er etasjeskillere i trebjelkelag og noe stålkonstruksjon.

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke omtalt.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt stikkmålinger i 1 etasje med avvik på ca 15mm gjennom kjøkken/stue og 10mm innenfor 2m.

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.

Etasjeskiller 3 etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkmålinger med krysslaser på tilfeldige steder.
Det er registrert lokale avvik innenfor 2m på ca 25mm og 31mm gjennom hele rommet.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget har heller ikke dokumentasjon på at det er utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Usikkert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om dette i private boliger, men ved særlig interesse/bekymring for radon bør det gjøres ytterligere vurderinger før et eventuelt kjøp.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og fliser.
Innvendige vegger med overflate av mur eller gips.

Det er ikke foretatt noen hulltakning da bygget ikke har tilbakefyllte masser rundt huset.
Så selv om 2 etasjer er under opprinnelig terreng er det i praksis ikke under terreng. Nederste etasje grenser kun til garasjeanlegg.
Det er åpent på husets bakside via dør i garasje.

Innvendige trapper

Boligen har malt/lakkert tretrapp med underliggende sentervange og eiketrinn.
Spilerekkverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper gjelder på en side.
Det er gjort stikkmålinger hvor det er funnet avvik i åpninger mellom spiler i rekkverket. Disse skal ikke være åpninger større en 100mm og det er registrert at enkelte har åpninger på 105mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Åpningene er såpass små at utbedring vil ikke være økonomisk rasjonelt. Ved en fremtidig utskiftning må det sørges for korrekte åpninger.

Opprinnelige håndløper medfølger ved salg iflg eier.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen, slette eikedører.
Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra 2017, men er prosjektert etter Tek-07 iflg eier.
Det foreligger ferdigattest og gjennomføringsplan på prosjektet.
Det foreligger også diverse bilder fra oppføringen.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med fast dusjvegg og innbygget armatur.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.
Innmurt badekar.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





1. ETASJE > BAD

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det ble benyttet fuktindikator av typen Protimeter S.m. uten unormale utslag ved badekar.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 26mm.
Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er under 1:100 fall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Høydeforskjellen er ok og ved normalt bruk vil rommet fungere med avviket.
Mindre vannansamlinger kan likevel oppstå.
Eier har ikke hatt problemer med løsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og toppmembran synlig klemt til sluk. Det foreligger bildedokumentasjon.
Badekar koblet direkte i gulv. (vurdert fra bildedokumentasjon)

Påstryksmembran på vegger med manssjetter rundt gjennomføringer.

Bildedokumentasjon på at det er membran på vegger og gulv er grunnlaget for tilstandsgraden.

Ukjent membranavslutning ved dør.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørnet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablering av tilfredstillende lufting og tilkomst til avløp/kobling må etableres for å lukke avviket.
Manglende lufting fører til dårlig sirkulasjon av luften ig kan føre til lukt aller andre skader basert på langvarig fuktig klima.
Det er fuget inn en flis i badekar (mykfuge/silikon), så det er mulig å etablere luke.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Eier ble opplyst om at dette var et forskriftskrav og overtar da ansvaret selv for eventuelle feil/mangler i konstruksjonen som kunne vært oppdaget.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad underetasje ved hovedsoverom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet er fra 2017, men er prosjektert etter Tek-07 iflg eier.
Det foreligger ferdigattest og gjennomføringsplan på prosjektet.
Det foreligger også diverse bilder fra oppføringen.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Åpent dusjhjørnet med innbygningsarmatur.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt smarttoalett. Montert av nåværende eier.

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Sluk plassert i dusjsone og trolig under badekar.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det ble benyttet fuktindikator av typen Protimeter S.m. uten unormale utslag i dusjsonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 26mm.
Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og toppmembran synlig klemt til sluk. Det foreligger bildedokumentasjon.
Badekar koblet direkte i gulv. (vurdert fra bildedokumentasjon)

Påstryksmembran på vegger med mansjetter rundt gjennomføringer.

Bildedokumentasjon på at det er membran på vegger og gulv er grunnlaget for tilstandsgraden.

Ukjent membranavslutning ved dør.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert, smart toalett, badekar og åpent dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablering av tilfredstillende lufting og tilkomst til avløp/kobling må etableres for å lukke avviket.
Manglende lufting fører til dårlig sirkulasjon av luften ig kan føre til lukt aller andre skader basert på langvarig fuktig klima.
Det er fuget inn en flis i badekar (mykfuge/silikon), så det er mulig å etablere luke.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Eier ble opplyst om at dette var et forskriftskrav og overtar da ansvaret selv for eventuelle feil/mangler i konstruksjonen som kunne vært oppdaget.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom underetasje:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra 2017, men er prosjektert etter Tek-07 iflg eier.
Det foreligger ferdigattest og gjennomføringsplan på prosjektet.
Det foreligger også diverse bilder fra oppføringen.

Rommet har:

Flislagt gulv.
Malte flater på vegger og sokkelflis mot
Malte flater i tak.
Sluk plassertmidt på gulv.
Opplegg for vaskemaskin.
Enkel skapinnredning med kum og ett-greps blandebatteri.
Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og sokkelflis. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 15mm.
Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Ved normalt bruk av vaskerommet er det ikke forbruksvann på gulvet og sett mot det vil rommet fungere med tiltenkt bruk.
Kjøper må dog være oppmerksom på eventuelt vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og toppmembran synlig klemt til sluk. Det foreligger bildedokumentasjon

Påstryksmembran i overgang til vegger og mansjetter rundt gjennomføringer.

Det er fremvist bildedokumentasjon på at det er membran på vegger og gulv.

Ukjent membranavslutning ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ingen synlig mansjett/membran rundt oppstikk for avløp til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Membranen bør utbedres rundt gjennomføringen. Membran skal mist være 25mm høyre en ved sluk.
Det påpekes dog at dette rommet ikke har bruksbelastning av vann ved normalt bruk og risikoen anses derfor som redusert.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger bilde av påstryksmembran bak toalettsisterne.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Tilluft under dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Eier ble opplyst om at dette var et forskriftskrav og overtar da ansvaret selv for eventuelle feil/mangler i konstruksjonen som kunne vært oppdaget.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017, med hvite slette fronter.

Benkeplate av stein/kompositt.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, kaffemaskin, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Sprutplate i stein/kompositt bak kum.

Kompositkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt og waterguard.

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

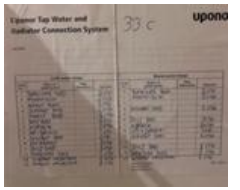
TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.

Luke for koblinger til utekraner på vegg i trappeløp og hovedsoverom.
Her er det ikke montert waterguard, men dette var heller ikke et krav i tek 07.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Det er også montert kjølemotor til anlegget (passiv kjøling). Eier opplyser at denne ikke må forveksles med aircondition da den har mindre effekt.
Aggregat plassert på vaskerom.
Det var utført rens av alle ventilasjonsrør i 2024.

Filter ble sist skiftet i 2024 iflg eier.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Sentralfyr basert på bergvarme iflg tidligere slagsoppgave.
Varmepumpe er innstallert i separat felles bod med adkomst fra garasjeanlegget.
Det er utført årlig service og sist i 2024 iflg eier.

TG 1 Varmtvannstank

Eier opplyser at varmtvannsbereder er i varmepumpen, og er på 180 L og da fastkoblet til strøm.

TG 1 Vannbåren varme

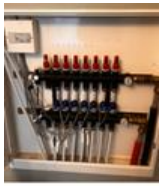
Vannbåren varme med varmesløyfer i gulv i alle etasjer.
Det er ikke vannbåren varme i sluse til garasje iflg eier.

Eier opplyser også at det er samme sone på bad i underetasje og i omkledningsrom.

Anlegget er er skjult konstruksjon og er kun vurdert på bakgrunn av alder og opplysninger om funksjon gitt av eier.



Skap på barnerom



Skap på barnerom



Skap på vaskerom



Skap på vaskerom

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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 plassert på vaskerom med automatsikringer.
Hovedbryter på 100amp.

Huset er lagt opp som et smarthus opplyser eier.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja etter det eier kjenner til.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Eier opplyser at dette forligger på alle kjente arbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget. Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.





Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, men antatt sprengstein og fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at utvendig fuktsikring har punktvise skader og er ikke klemt til vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innfesting og reparasjoner av fuktsikringen bør vurderes på sikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i forskalingsblokker e.l.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer mot vei med pusset overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en del løs puss.
Disse er sameiets vedlikeholdsansvar, men er nært tillliggende boligen og påvirker derfor boligen.

Konsekvens/tiltak

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kontakt styret for videre plan om vedlikehold.
Nåværende eier vil stå for utbedringskost i regi av sameiet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Terrengforhold

Boligen ligger i skrående terreng med med fjell i dagen på husets bakside.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tomten er uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen langs husets bakside. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overfate eller i grunnen.

Eier opplyser også at det har gått noen steinsprang bak huset som har skadet ventilasjonshetten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt, anbefales det å etablere et fallforhold på 1:50 3 meter ut fra bygningen.

Prosjekteringen kan ha tatt høyde for overflatevann, men dokumentasjonen er ikke fremvist.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår og er av ukjent materiale, men basert på byggeår antas det plast.

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

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

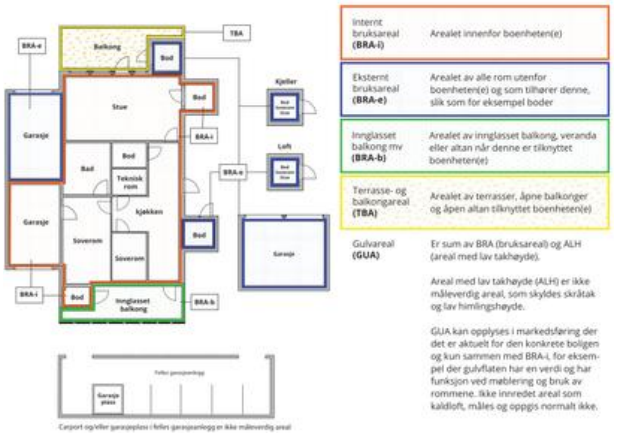
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	25			25	62
1. Etasje	84			84	
Underetasje	79			79	32
Kjeller	11	6		17	
SUM	**199**	**6**			**94**
SUM BRA	**205**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue		
1. Etasje	Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad		
Underetasje	Entré /stue, Soverom, Omkledningsrom, Bad, Vaskerom		
Kjeller	Trapperom, Gang/sluse	Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert 26.02.16 for uetg og ellers datert 10.04.2011 samt garasjetegning datert 2017-02-28.
Tegningene stemmer med dagen bruk.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ståldør fra garasje og fra sluse.
Disse dørene har brann og lydklassifisering.
Det er foretatt noe kapping i låsspalte i karm, det er ukjent om dette har hatt påvirkning på klassifiseringen, men fremstår som svært et lite inngrep. Ved spesiell interesse bør det foretas ytterligere undersøkelser.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mindre utbedringer på innvendig trapp og takhatt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	199	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Anders Roestad	Takstingeniør
	Øyvind Wilhelm Akselsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	1084		6	3569 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Jerpefaret 33 C

Hjemmelshaver
Lyche Linn Nathalie, Akselsen Øyvind Wilhelm

Eierandel
1 / 8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et området med hovedsakelig villabebyggelse og noe terrasseleiligheter.
Kort avstand til marka, T-banestasjon, skianlegg og langrennsløper.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

I hovedsak naturtomt i skrående terreng.

Det er tilhørende felles garasjeanlegg med plass for 2 biler. Det er lagt opp til 1 stk ladestasjon.
Gjesteparkering foran byggene.

Tinglyste/andre forhold

Det har vært noe utfordringer knyttet til fjellet på husets bakside, tetthet mot garasje m.m. det er en pågående sak mellom sameiet og utførende/entreprenør/utbygger kontakt megler for mer opplysninger.
Eier opplyser dog at denne saken ble avsluttet i januar.
Det foreligger også reklamasjonsrapport og skaderapport fra opak, kontakt megler for mer opplysninger.
Overnevnte rapporter har ikke sammenheng med forskrift til avhendingsloven og bransjestandard som denne rapporten er basert på.

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
13 300 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	
2	16.06.2025	Gjennomgått egenerklæring

For gyldighet på rapporten se forside

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 1084
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RT9248

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lyche, Linn Nathalie	9578-5998-4-2584761	2025-08-13 14:29:14
Akselsen, Øyvind Wilhelm	9578-5997-4-699171	2025-08-13 12:20:37

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. aug. 2025

Oppdragsnummer
23-0221/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jerpefaret 33C, 0788 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Øyvind Wilhelm Akselsen, Linn Nathalie Lyche

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: xx
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aquarør AS, installert spyletoalett i 2020 Løvås Rør -Utbedret blandebatteri på bad 1. etasje 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon fra utbygger fra 2017

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: (før vi overtok)Fuktsvette inn til felles garasjeanlegg langs utenpåliggende trappe til 33C/B er utbedret/under utbedring av Utbygger/Selger innenfor reklamasjon. Ny membran lagt, nye varmekabler skal legges m/fliser. Trapp er fysisk skilt fra garasjevegg i fht tidligere. Utført vår 2020 Utbedring av tekking av solirør - Bærum Blikk og ventilasjon 2024. Egeninnsats: Terrassefliser løsnet sommer 2025, og har blitt limt på igjen.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert sikring til 25A og ledning til varmepumpe. Ble gjort i mai 2024 Firma Absolutt service

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert i regi av sameiet i 2024. Firma Circkle K Driftes av Elaway i dag

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Det har være utført årlig serivce på varmpumpe og ventilasjon. Ventilasjonsrørene i boligen ble renset august 2024 av Ventertek

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er ikke etablert inspeksjonsluke som kan åpnes uten inngripen til badekarene. Luken er der men er festet med silikonfug.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det er lekkasjer i felles garasje, vår seksjons plass er ikke påvirket. Det er planlagt utbedring av sameiet. Fasaden på garasjen skal utbedres da vann trenger inn bak, dette er en del av fellesarealet og skal utbedres sammen med lekkasjen. Kostnadene for utbedring er allerede betalt inn til sameiet. Se OPAK rapport Screens i stue/kjøkken henger seg noen ganger hvis det får stå i sola før det tas ned. 1 screen mangler mekanisk stopp. Service er bestilt og planlagt utbedret innen salg. Fall på takterrassen er mindre enn kravet men vannet renner av og det som er igjen tørker fort opp. Terrassen fungere med dette avviket.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er svank gulv i 3. etasje, soverom "syd" 2. etasje + gang 2. etasje.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Varmepumpen slo ut sikringen. Feilen er utbedret i mai 2024. Det har fungert feilfritt siden det.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Screens i stue/kjøkken henger seg noen ganger hvis det får stå i sola før det tas ned. Vanligvis ikke et problem når screenene blir aktivert av lyssensor. 1 screen mangler mekanisk stopp. Service for denne er bestilt og planlagt utbedret innen salg.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se opak rapport

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport til boligen laget for salget.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Det skal opprettes et veilag. Det kan øke kostnader for vedlikehold/snømåking av veien etc. Det skal opprettes veibommer inn til Skogen borettslag som vil resultere i mindre trafikk enn i dag.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Vi har et krav mot forrige eier for en ny lekkasje i garasjens felles areal. Saken går mot selger forsikringsselskap.

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Ekstra fjellsikring bak bygget er utført i 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Etter dannelsen av veilag kan kostnader for vedlikehold/snømåking av veien etc. øke.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0221/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Akselsen, Øyvind Wilhelm	2025-08-13	Lyche, Linn Nathalie	2025-08-13

Identifikasjon

bankID Akselsen, Øyvind Wilhelm

Identifikasjon

bankID Lyche, Linn Nathalie

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

Gmail **Øyvind W Akselsen <jegerdum@gmail.com>**

Innkalling til årsmøte i sameiet

Rogne, Jonas Pauck <Jonas.Pauck.Rogne@dnb.no> 8. mars 2025 kl. 15:02
Til: Bendek Maartmann-Moe <bendekmm@me.com>, Camilla Bottolfs <camillabottolfs@outlook.com>, Stein Erik Bostad <stein.bostad@gmail.com>, Birgit Bjørnsen <birgitbr11@gmail.com>, Espen Skjetne <espen59@yahoo.no>, Jan-Erik Jakobsen <janerikjakobsen@icloud.com>, Øyvind W Akselsen <jegerdum@gmail.com>, Linn Nathalie Lyche <linn.lyche@online.no>, "Johansen, Bjørn Erik" <bjorn.johansen@dnb.no>, Berit Helene Larsplass <bl@cworldwide.no>, Rigmor Hartvedt <rhartvedt@gmail.com>, Hans-Jørgen Arvesen <hjarvesen@gmail.com>, Josephine Remen <josephine.remen@gmail.com>
Kopi: Thomas Foss <thomas.foss@phmgroup.no>

God søndag til alle naboer,

Jeg ønsker med dette å kalle inn til årsmøte i sameiet.

Forslag til datoer:

- Onsdag 19/03
- Torsdag 20/03
- Onsdag 26/03
- Torsdag 27/03

F**int om hver seksjon melder tilbake hvilke datoer som ikke passer innen tirsdag 11/03**, så følger kalenderinvitasjon dagen etter.

På agendaen står:

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

Tar gjerne i mot ytterligere innspill til agendaen.

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

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

Med vennlig hilsen / Kind regards,

Jonas Pauck Rogne

Investment Banking Division | DNB Markets

M: +47 41 29 95 35

IMPORTANT NOTICE
The information contained in this e-mail, and any files attached, is confidential and intended solely for the use of the individual recipient it is addressed to, and not for publication or redistribution.

Please be aware that DNB Markets is required by law to keep records of all electronic communication relating to providing investment services, including electronic communication intended to lead to the provision of investment services. DNB Markets may therefore record electronic conversations by telephone, Teams (sound and chats), email and/or other electronic communication channels. Recordings are kept according to relevant regulations.

Please inform yourself about how DNB collects and uses personal data. The entire disclaimer is available at www.dnb.no/disclaimer.

-. Jeg kaller b og c/D

Jerpefaret 33-35

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Jerpefaret 33-35

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		251 092	236 920	240 000	240 000
Andre inntekter	1	400 000	17 949	400 000	400 000
Sum inntekter		**651 092**	**254 869**	**640 000**	**640 000**
Kostnader					
Strøm og varme		60 385	59 189	60 000	60 000
Andre driftskostnader	2	41 149	36 513	44 000	39 000
Vaktmester og renhold		14 973	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	3	62 278	42 112	440 000	40 000
Honorarer	4	71 032	85 602	24 000	24 000
Forsikring		91 317	81 888	87 000	100 500
Andre kostnader	5	4 099	6 029	6 100	9 000
Sum kostnader		**345 232**	**311 333**	**661 100**	**272 500**
Driftsresultat		**305 860**	**-56 464**	**-21 100**	**367 500**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		9 096	8 259	8 000	8 000
Sum finans	**6**	**9 096**	**8 259**	**8 000**	**8 000**
Resultat		**314 956**	**-48 205**	**-13 100**	**375 500**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		28 022	23 908
Sum fordringer	7	**28 022**	**23 908**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	8	**435 474**	**85 715**
Sum omløpsmidler		**463 496**	**109 623**
Sum eiendeler		**463 496**	**109 623**

Jerpefaret 33-35

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		87 476	87 476
Årets resultat		314 956	0
Sum egenkapital	10	**402 432**	**87 476**
Gjeld			
Leverandørgjeld		46 807	8 406
Forskudd fra kunder	11	5 000	0
Påløpte kostnader	11	9 257	13 741
Sum kortsiktig gjeld		**61 064**	**22 147**
Sum egenkapital og gjeld		**463 496**	**109 623**

STABEKK, 19.03.2025
Jerpefaret 33-35

Bendek Maartmann-Moe
Styrets leder

Stein Erik Bostad
Nestleder

Bjørn Erik Johansen
Styremedlem

Jan Erik Jakobsen
Styremedlem

Hans Jørgen Arvesen
Styremedlem

Jonas Pauck Rogne
Styremedlem

Birgit Bjørnsen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen driftsrelatert inntekt	400 000	0	400 000	400 000
Elbil Avgift	0	16 000	0	0
Refusjoner	0	1 949	0	0
Sum andre inntekter	**400 000**	**17 949**	**400 000**	**400 000**

Note 2 Andre driftskostnader

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

Note 3 Vedlikehold

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

Note 4 Honorarer

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

Note 5 Andre kostnader

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

Note 6 Finans

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

Note 7 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

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

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

Forskuddsbetalte er Huseierne

Note 8 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i DnB kr 435 474

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	87 476	135 681
Årets resultat	314 956	-48 205
Egenkapital 31.12	**402 432**	**87 476**

Note 11 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	5 000	0
Annen påløpt kostnad	0	13 741
Påløpne kostnader(periodisert)	9 257	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**14 257**	**13 741**

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

BVB Eiendomsmegling AS
Sognsveien 70B
0855 OSLO

Att.: Caroline Spangen

Deres ref.: 23-0221/24
Vår ref.: 091-1- 06 Sjur Mollestad Oslo, Dato: 28.08.2024

Seksjon 06 i Jerpefaret 33-35

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

Boligselskap:	Jerpefaret 33-35
Org.nr.:	922209898
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	06
Forsikringsselskap:	Gjensidige
Polisenr.:	85077675
Eier:	Akselsen, Øyvind Lyche, Linn Nathalie
Adresse:	Jerpefaret 33 C, 0788 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2023	2 768
Andel formue pr 31.12.2023	13 702

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	2 500,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 2 500,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 25 000,00

Langsiktig gjeld: Ingen langsiktig gjeld

Kontaktinformasjon
Styreleder: Jonas Pauck Rogne,
Mobil: 41299535
E-post: j.rogne@outlook.com

Andre opplysninger

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

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6385,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2025 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Sjur Mollestad /S/

Protokoll fra årsmøte i sameiet Jerpefaret 33-35

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Maartmann-moe, Bendek (12.11.1964), signert 21.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Bostad, Stein Erik (23.12.1968), signert 22.05.2024 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll fra ordinært møte i sameiet
Jerpefaret 33-35
tirsdag 7/5 kl 1830

6 husstander var representert i møtet (i tillegg møtte 1 husstand for SAK 7 Valg av styreleder). Møtet var dermed beslutningsdyktig for alle saker som lå til behandling.

--- --- ---

SAK 1 Godkjenning av innkalling og dagsorden. Innkallingen var gjort rettidig forut møtet. Sakliste var distribuert sammen med innkallingen. Saker til eventuelt var innmeldt og er medtatt.

Vedtak
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

SAK 2 Valg av referent og hvem som skal signere protokoll.

Vedtak
Bendek Maartmann-Moe ble valgt som referent.
Referent og Stein Erik Bostad ble valgt til å signere protokoll.

SAK 3 **Styrets årsberetning og regnskap for 2023**
Årsberetning og regnskap var distribuert sameierne i god tid forut årsmøtet og spørsmål/kommentarer var besvart underveis før årsmøtet. Det ble drøftet hvorfor brannvern var økt som mye i pris fra tidligere.

Vedtak
Årsberetning og regnskap godkjennes. Dette sendes sameierne for elektronisk signering. J35D v/Stein Erik Bostad undersøker årsaken til de økte kostnader til brannvern.

SAK 4 **Vedlikeholdsplan**
Gjennomgang av skader på fasadene, vannlekkasjer i garasjen og sikring av glassfasadene ble drøftet som de mest vesentlige saker å prioritere. Videre å få planlagt og gjennomført rengjøring av garasjeanlegget.

Vedtak
Styreleder (avtroppende) avslutter kontrakten/serviceavtalen på ventilasjon.
Styreleder (avtroppende) innhenter tilbud på reparasjon av fasade og utbedring av vannlekkasje i garasje, samt sikring av glassrekkverk.

SAK 5 **Budsjett 2024**
Behovet for vedlikehold og reparasjoner ble drøftet. Herunder behovet for å øke budsjettet enten ved å øke månedlig leie, eller ved ekstraordinær innbetaling. Det antas behov for kr 400.000 for å møte nødvendige reparasjoner samt underdekning for enkelte poster fra 2023.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Maartmann-moe, Bendek (12.11.1964), 21.05.2024
- Bostad, Stein Erik (23.12.1968), 22.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

Vedtak
Sameiet vedtok at hver sameieseksjon gjør ekstraordinær innbetaling på kr 50.000 (4 x kr 12.500 utover året; juni, august, september, oktober) for å dekke resterende av infrastrukturkostnadene til ladeanlegg og reparasjoner/vedlikehold iht SAK 4. Det skal inntas et punkt vedrørende ekstraordinære vedlikeholds-kostnader i budsjettet for 2024 på kr 400.000.

SAK 6 **Status fellessak mot utbygger**
Flere synes saken trekker ut i tid og etterspør informasjon om status og fremdriftsplan.

Vedtak
J35B v/Hans Jørgen Arvesen undersøker status og fremdrift hos Legalis og distribuerer informasjon til sameierne.

SAK 7 **Valg av styreleder**
Det ble drøftet kandidater til styreledervervet.

Vedtak
Jonas Pauck Rogne ble enstemmig valgt til ny styreleder.

SAK 8 **Eventuelt**

1. Jordskifte-saken
Det er planlagt 2 møter (21/8 og 10/10) der J33A v/Birgit Bjørnsen og J35B v/Hans Jørgen Arvesen stiller på vegne av sameiet. Det er behov for fullmakter (fysiske) forut møtene. Det er ønskelig med et sameie-møte mellom de to datoene.

2. Ladeanlegg til el-bil.
Det er kommet regning for etablering av infrastruktur. Denne inkluderer ekstra ladeplate til J35C v/Jonas Pauck Rogne og Josephine Rogne. De tre eksisterende ladebokser er ikke nedmontert slik forutsatt.

3. Forsikring
Det ble drøftet Gjensidiges reaksjon på innmeldt skadesak vedrørende fasader. Det ble videre drøftet å skifte forsikringsselskap fra Gjensidige til noe annet.

Vedtak
Styreleder (påtroppende) bestiller rengjøring av garasjeanlegget. Styreleder (påtroppende) innkaller til sameie-møte ultimo august/primo september for oppfølging av jordskifte-saken.
Styreleder (avtroppende) bestiller nedmontering av de tre gamle laderne.
J35C faktureres fra sameiet for en ekstra ladeplate.
J35A v/Berit Helene Larsplass innhenter tilbud fra andre forsikringsselskaper med tanke på å finne et bedre alternativ enn Gjensidige.

Elektronisk signert

Bendek Maartmann-Moe
Styrets leder (avtroppende)

Stein Erik Bostad
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Maartmann-moe, Bendek (12.11.1964), 21.05.2024
- Bostad, Stein Erik (23.12.1968), 22.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

VEDTEKTER
FOR SAMEIET
Jerpefaret 33-35
i Oslo

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 8 boligseksjoner pluss tilleggsdeler.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

2. 3. 2 Husdyrhold
Det er ikke tillatt å holde husdyr forutsatt at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

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

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

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

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

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

3. 2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, felles rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

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

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

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

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

7. STYRET

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

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

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

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

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

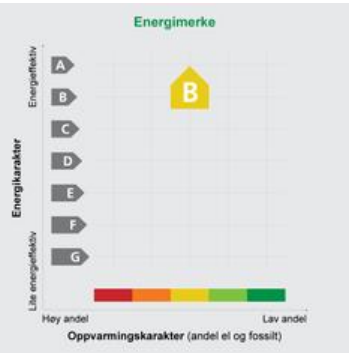
17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Jerpefaret 33 C
Postnr	0788
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	1084
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	300252261
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1076090
Dato	21.11.2019



Innmeldt av	Atle Nicolai Knai

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	202
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jerpefaret 33 C	Gnr: 33
Postnr/Sted: 0788 OSLO	Bnr: 1084
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 6
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 21.11.2019 20:27:37	Bygnnr: 300252261
Energimerkenummer: A2019-1076090	
Ansvarlig for energiattesten: Atle Nicolai Knai	
Energimerking er utført av: Atle Nicolai Knai	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

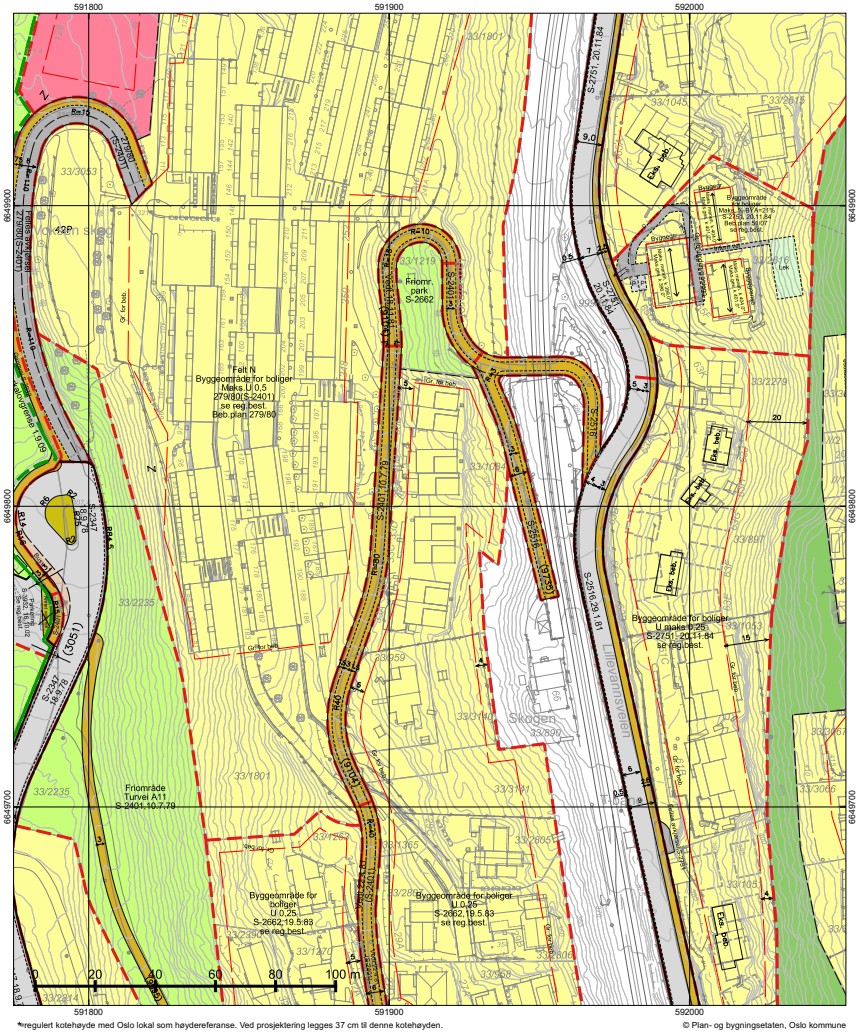
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Markagrense

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 13.06.2025
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144577/ 86514154
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: JERPEFARET 33C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/1084

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

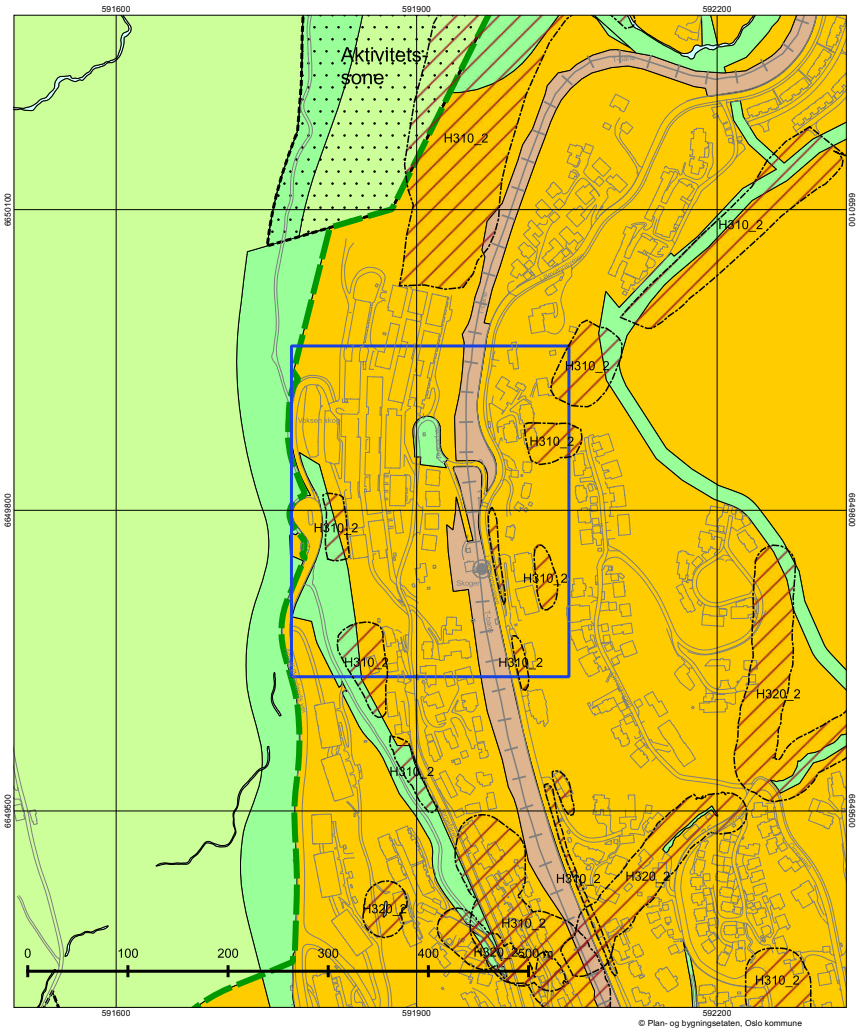
Dato: 13.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144577/ 86514154
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: JERPEFARET 33C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/1084

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144577/86514154
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

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

Utskriftsdato: 13.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 13.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/1084 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jerpefaret 33C 0788 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Bostad Stein Erik Jerpefaret 35d 0788 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Bostad Stein Erik	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 13.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/1084/0/6 DelNr. 1

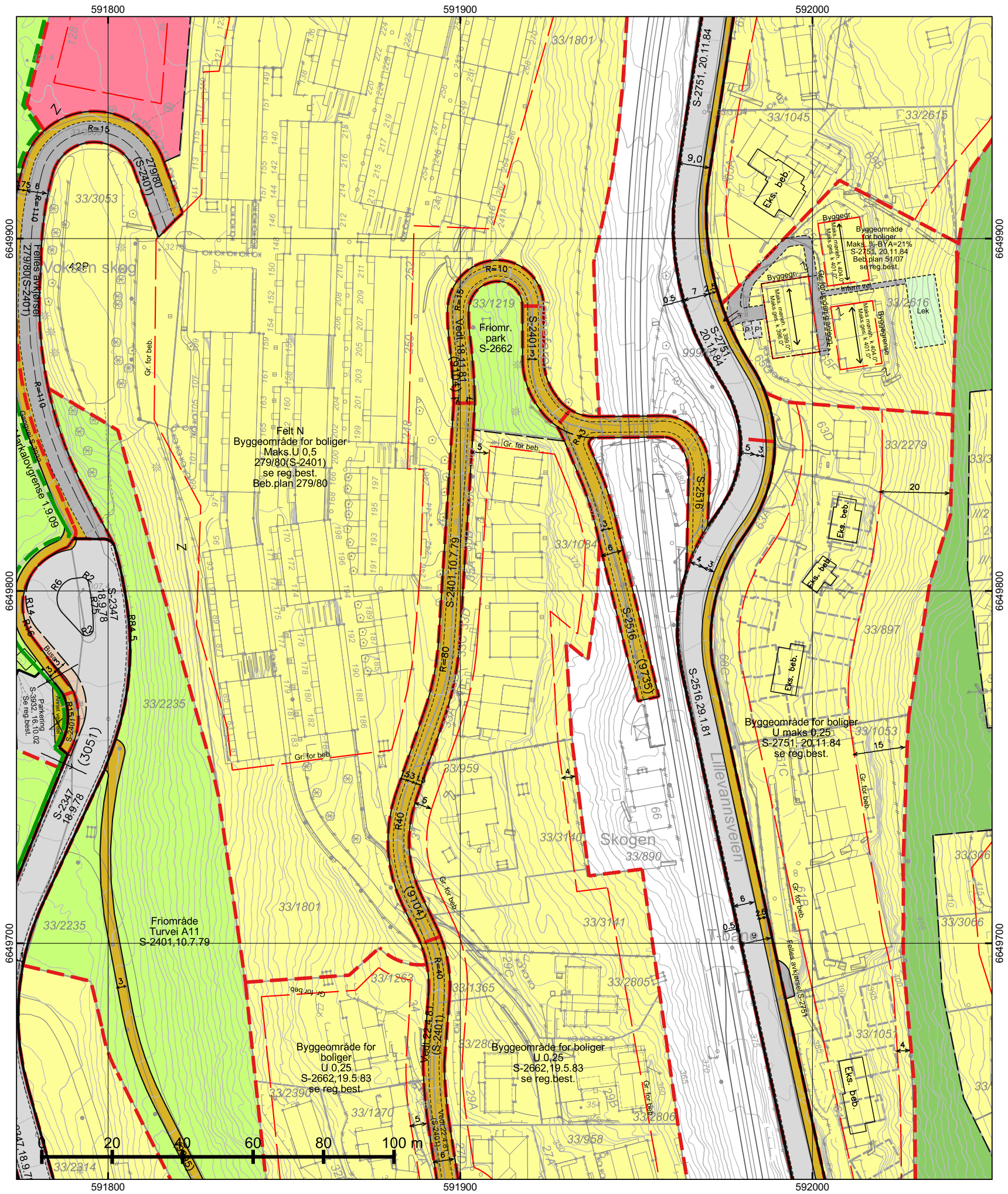
Eiendomsadresse:	Jerpefaret 33C 0788 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 25 924,71
Fakturamottaker:	Akselsen Øyvind Wilhelm Jerpefaret 33c 0788 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 16 110,00
Eiernavn:	Akselsen Øyvind Wilhelm	Totalt	NOK 42 034,71

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	16 110,00
Renovasjonsgebyr	5 709,03
Vann- og avløpsgebyr	20 215,68
Totale avgifter	**42 034,71**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Markagrense

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 21.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 323434/ 86496806
Adresse: JERPEFARET 33C
Gnr/Bnr: 33/1084
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

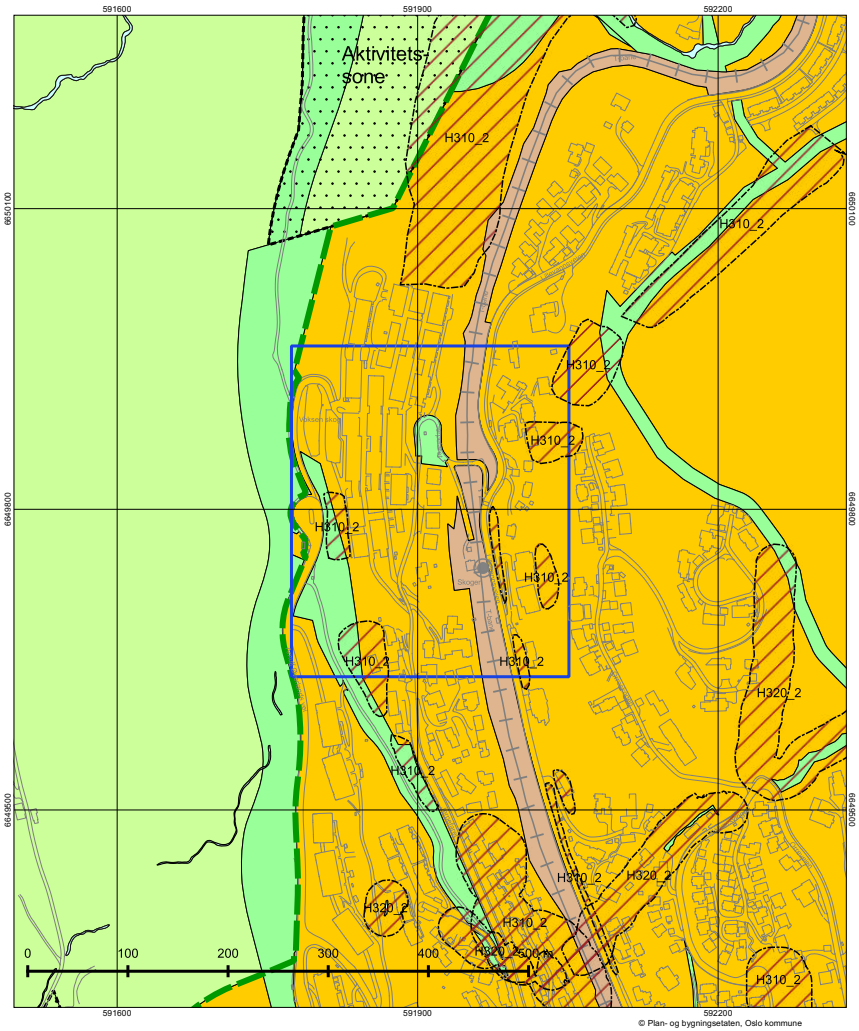
Dato: 21.08.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 323434/ 86496806
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: JERPEFARET 33C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/1084

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 323434/86496806
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

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



Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE SPANGEN
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0221/24
Vår referanse: 3561376/24716982
Bestilling: C3 2024-08-22 (2) 26

Dato
22.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
463442	200	7.6.2013	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	1084	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 463442 Tinglyst: 07.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Orgnr. 6[redacted]

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 33 bnr 1482 og bnr 1084, Jerpefaret 33-35 i Oslo, Saksnr.: 201106441

1. **Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 19-2 i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på følgende vilkår:**

   Jerpefaret vil bli godkjent når den er opparbeidet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. **Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.**

3. **Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.**

4. **Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.**
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

OSLO, den 29.01 2013

[redacted] Fødselsnr. [redacted]

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____20....

_____ **Fødselsnr.** [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ]

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE SPANGEN
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0221/24
Vår referanse: 3561375/24716974
Bestilling: C3 2024-08-22 (2) 29

Dato
22.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
357638	200	22.4.2016	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	1084	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601973562
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
020243	HØYSKEL PER ERIK		NYBYGGERVEIEN 7, 1084 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0301	33	1084	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	33	1084	0	1	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	1084	0	2	1 / 8	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	33	1084	0	3	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	1084	0	4	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	1084	0	5	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	1084	0	6	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	1084	0	7	1 / 8	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	33	1084	0	8	1 / 8	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr.: 357638 Tinglyst: 22.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
13.4.16
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

Nullstill | Skriv ut...

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent
Real Estate AS

Adresse
Pb 3030 [redacted]

Postnr. 02507 Poststed Oslo

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr 968 888 560

Ref.nr

Plass for tinglysingsstempel

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
301	Oslo	33	1084		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
020243 [redacted]	Per Erik Høyskel	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

Sum tellere: 8 = nevner: 8

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 15/2-16 | Utstederens underskrift

Christian Krognes
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en sameiseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 15.02.16	Etter fullmakt Christian Krognes Statsaut. eiendomsmegler MNEF REAL ESTATE AS	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

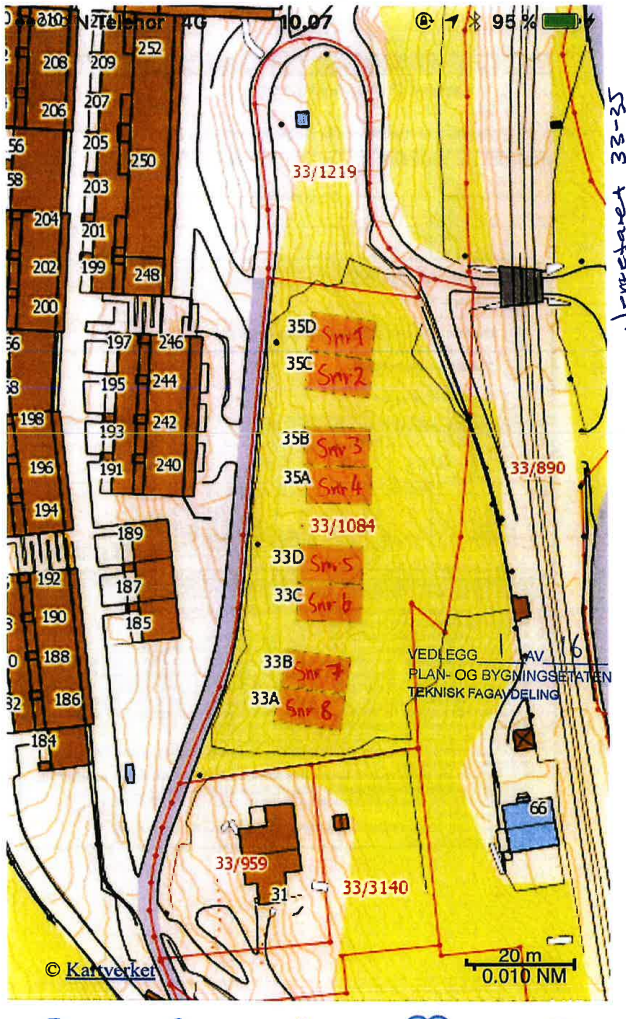
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
33	1084		1-8	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
7.4.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

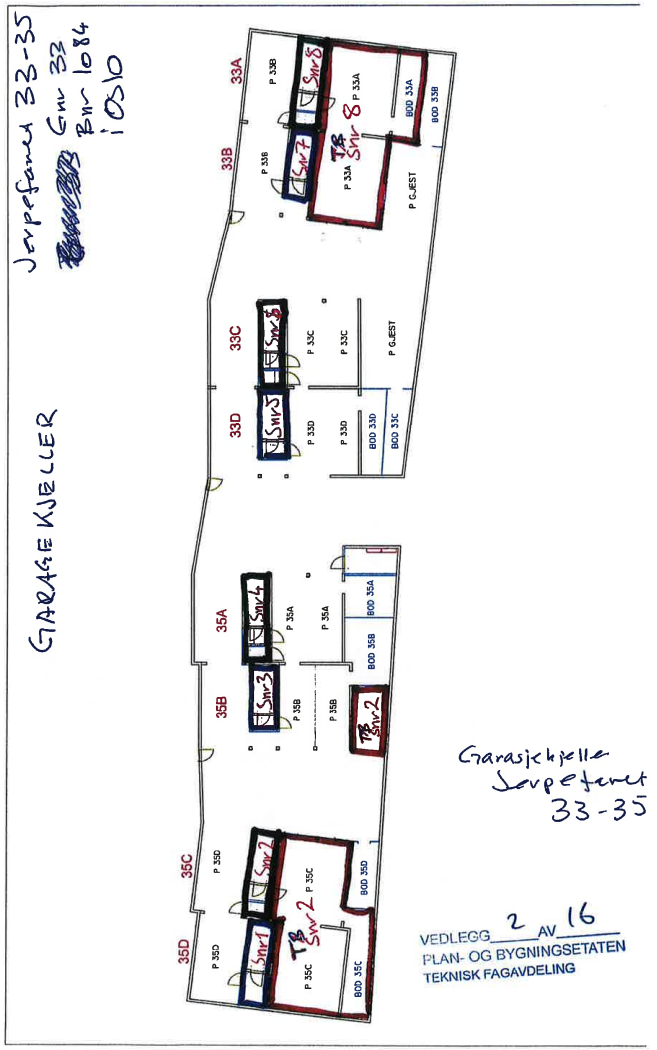
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten , Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

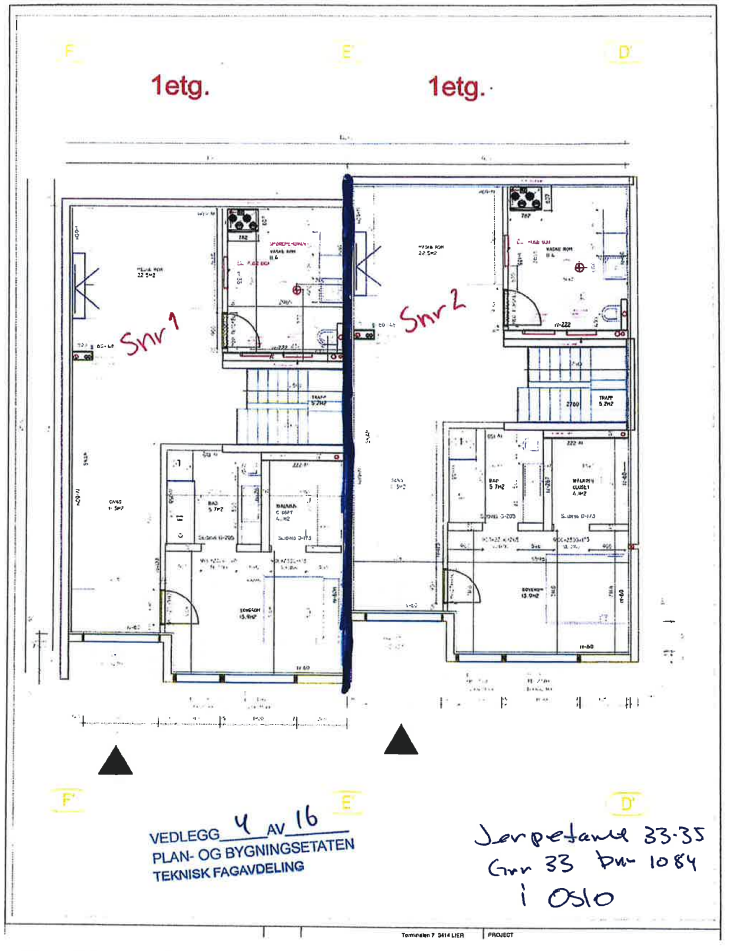


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

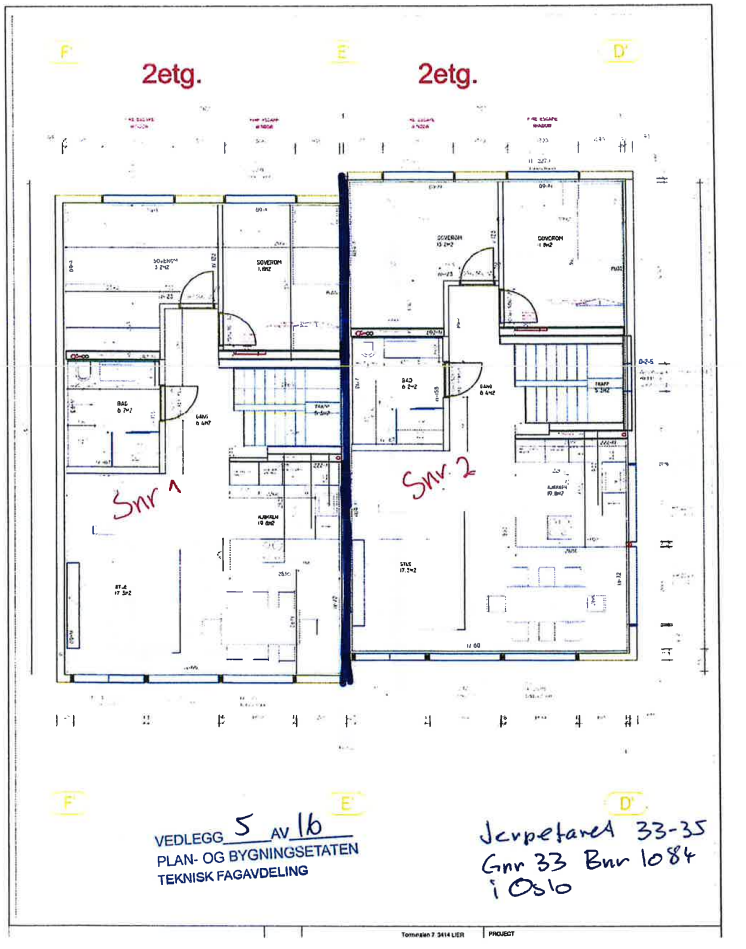
Layout1 - download 03.02.16, 09.53



http://cloud.auragroup.lt/owncloud/index.php/apps/files_pd...tg.%252035CD%2520JERPERFARET%252033-35.pdf%26path%3D%252F

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

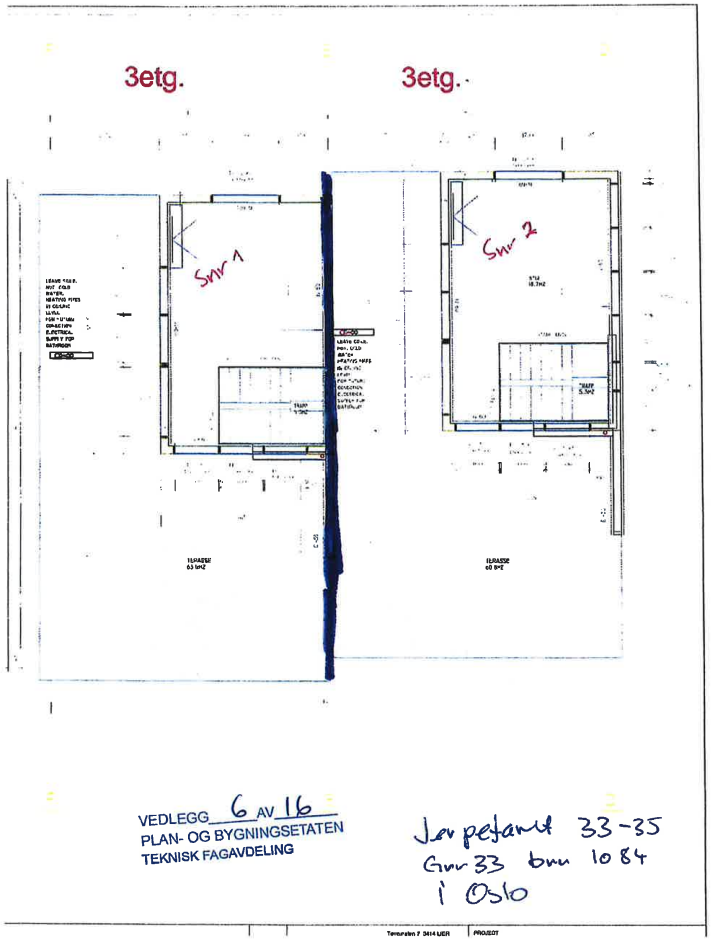
Layout1 - download 03.02.16, 09.52



http://cloud.auragroup.lt/owncloud/index.php/apps/files_pd...tg.%252035CD%2520JERPERFARET%252033-35.pdf%26path%3D%252F

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

ut1 - download 03.02.16, 09.52

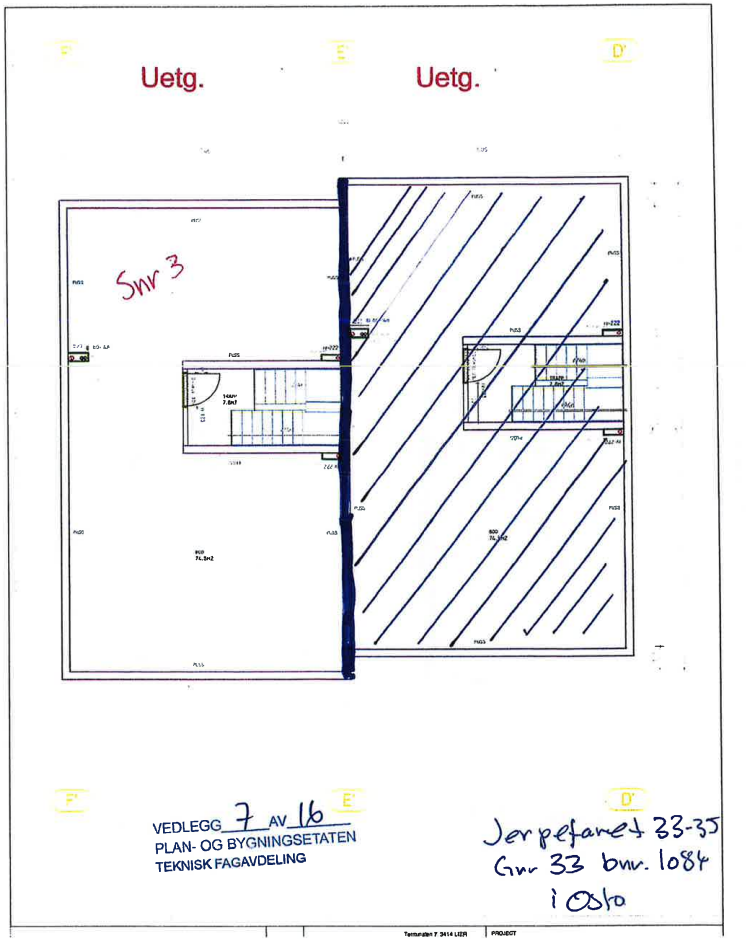


VEDLEGG 6 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Jerpefaret 33-35
Gnr 33 bnr 1084
i Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

Layout1 - download 03.02.16, 09.52

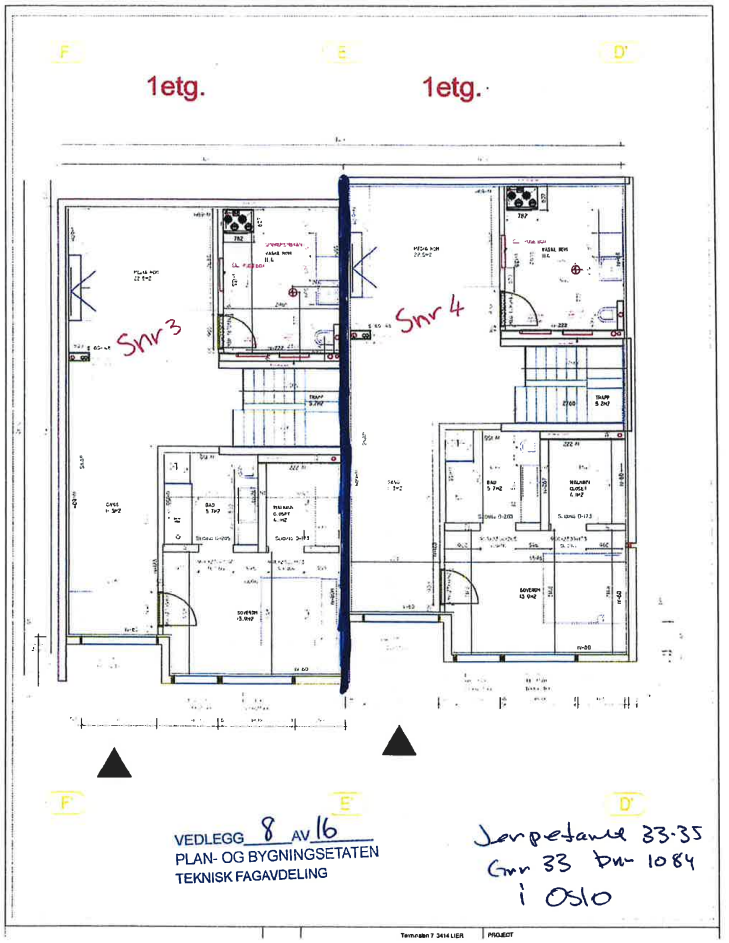


VEDLEGG 7 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Jerpefaret 33-35
Gnr 33 bnr. 1084
i Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

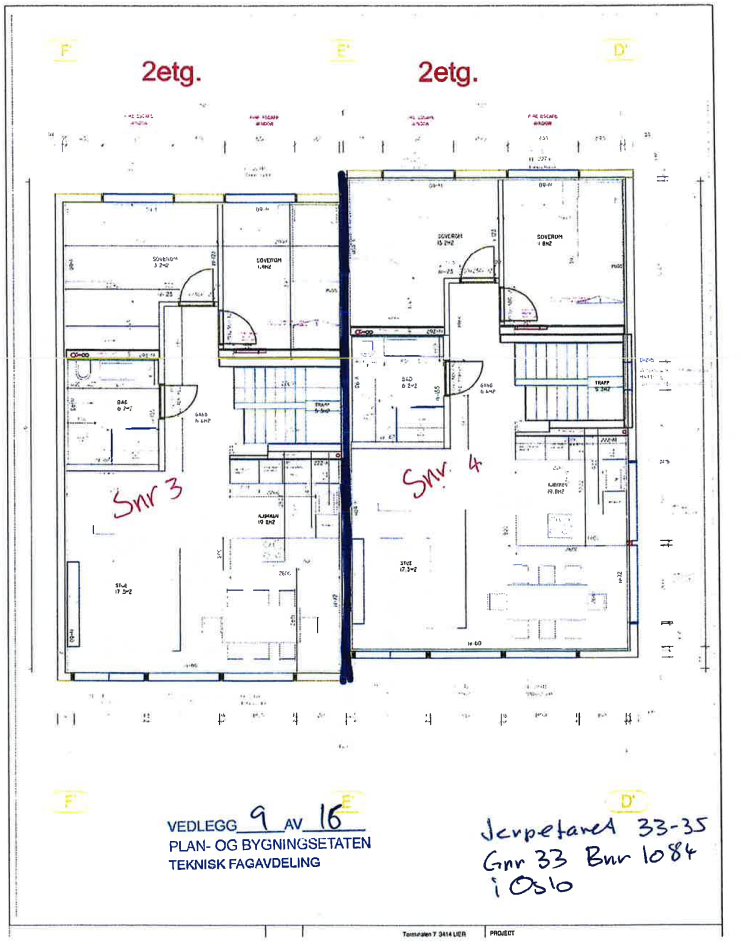
Layout1 - download 03.02.16, 09.52



http://cloud.auragroup.lt/owncloud/index.php/apps/files_pd...tg.%252035CD%2520JERPERFARET%252033-35.pdf%26path%3D%252F

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

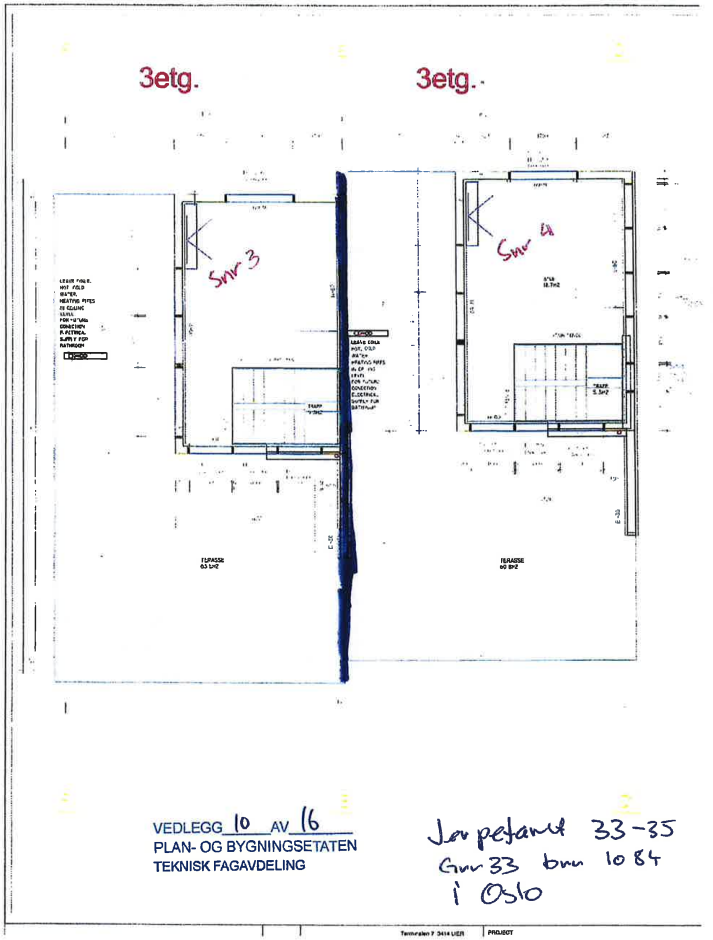
Layout1 - download 03.02.16, 09.52



http://cloud.auragroup.lt/owncloud/index.php/apps/files_pd...tg.%252035CD%2520JERPERFARET%252033-35.pdf%26path%3D%252F

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

Layout1 - download 03.02.16



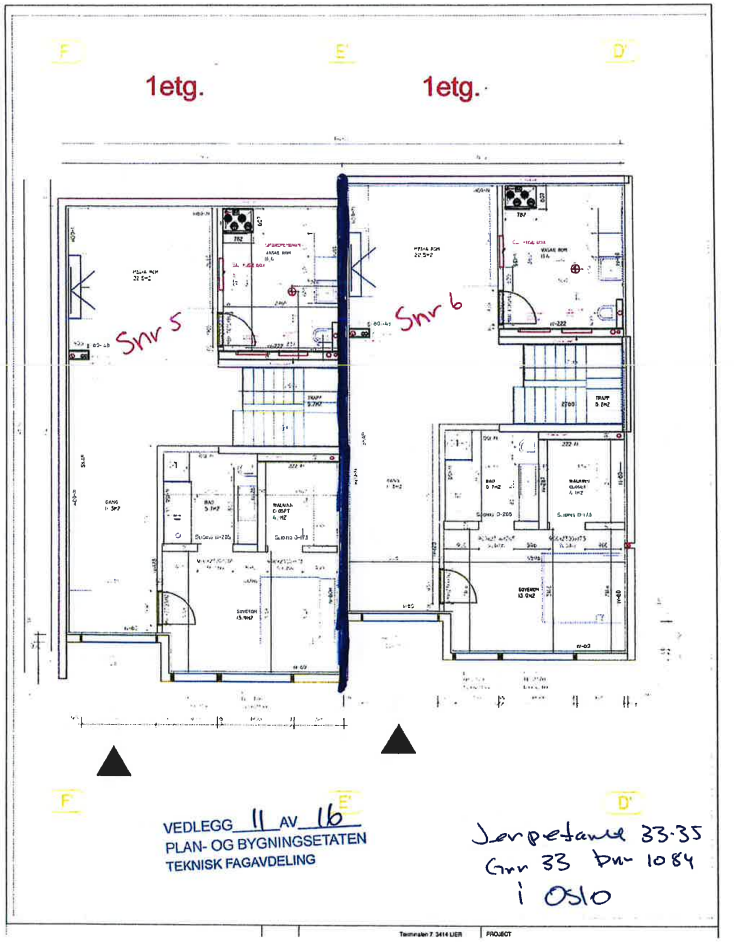
VEDLEGG 10 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Jordpetard 33-35
Gnr 33 bnr 1084
i Oslo

http://cloud.auragroup.lt/owncloud/index.php/apps/files_pd...tg.%252035CD%2520JERPERFARET%252033-35.pdf%26path%3D%252F

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

Layout1 - download 03.02.16, 09.53



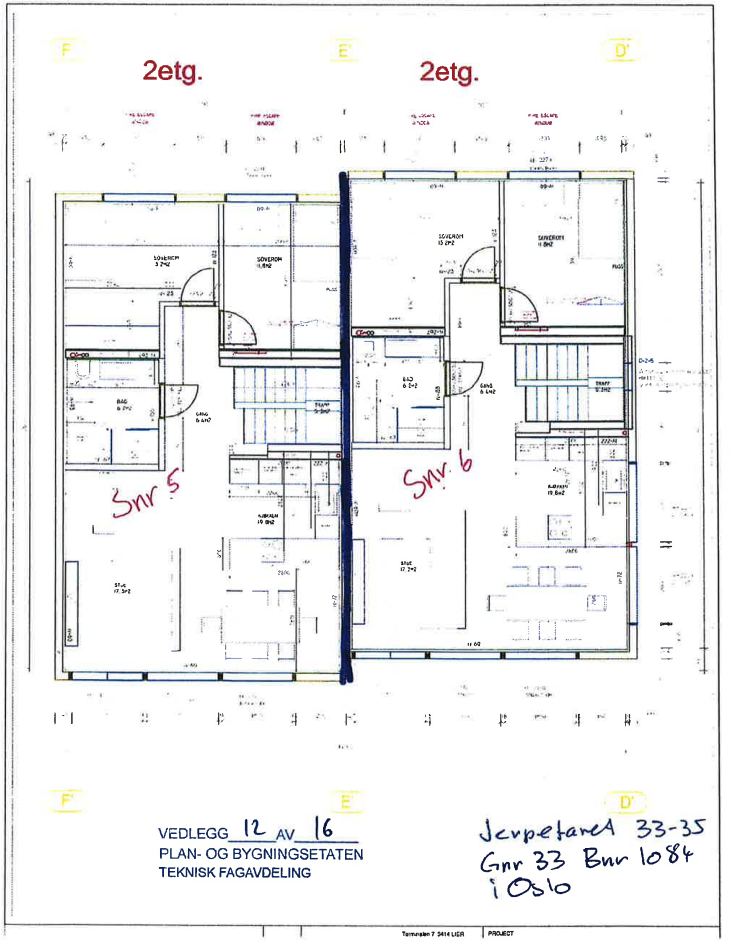
VEDLEGG 11 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Jordpetard 33-35
Gnr 33 bnr 1084
i Oslo

http://cloud.auragroup.lt/owncloud/index.php/apps/files_pd...tg.%252035CD%2520JERPERFARET%252033-35.pdf%26path%3D%252F

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

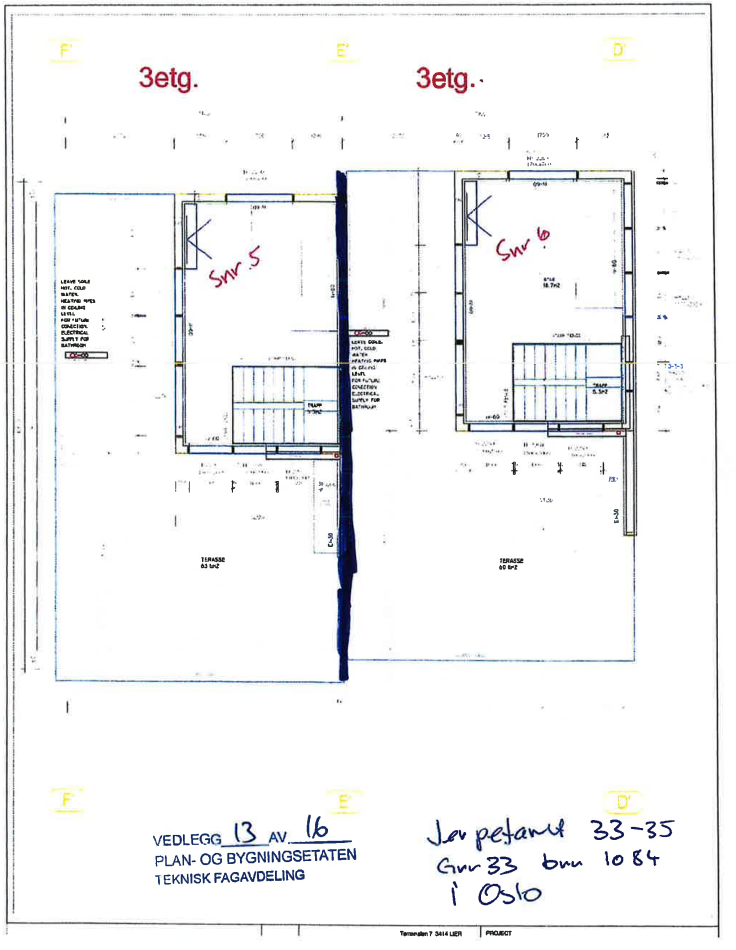
Layout1 - download 03.02.16, 09.52



http://cloud.auragroup.lt/owncloud/index.php/apps/files_pd...tg.%252035CD%2520JERPERFARET%252033-35.pdf%26path%3D%252F

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

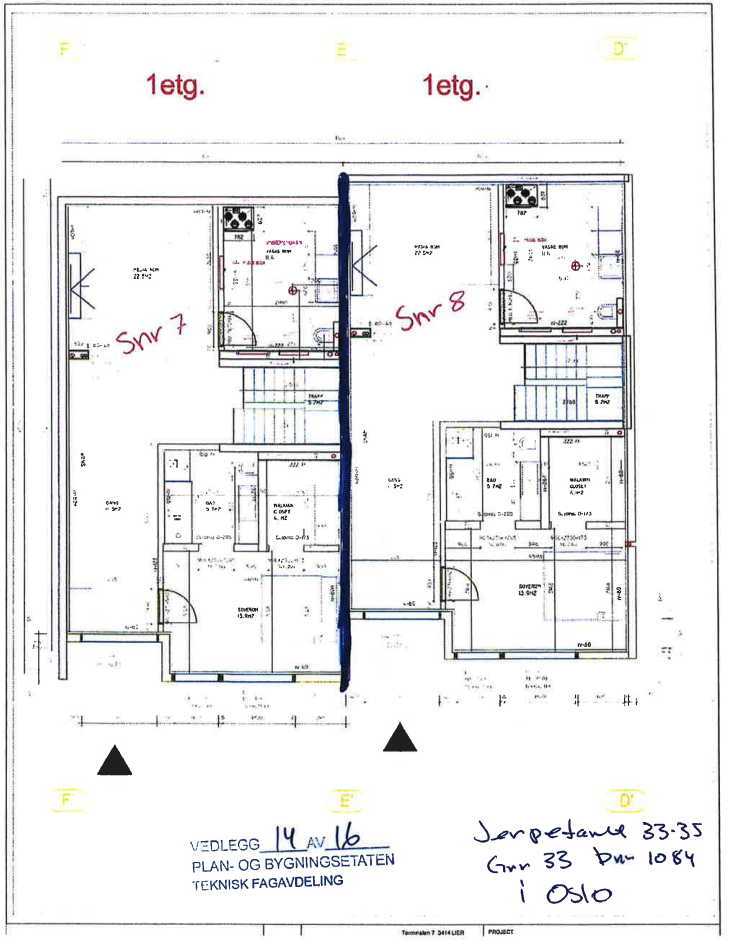
Layout1 - download 03.02.16, 09.52



http://cloud.auragroup.lt/owncloud/index.php/apps/files_pd...tg.%252035CD%2520JERPERFARET%252033-35.pdf%26path%3D%252F

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

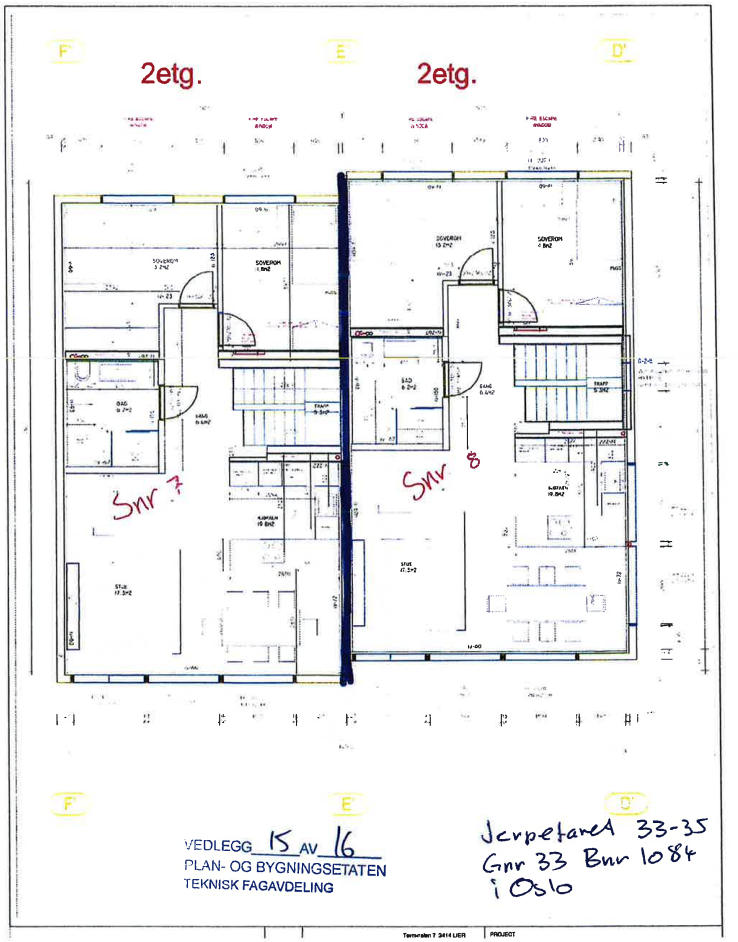
Layout1 - download 03.02.16, 09.53



http://cloud.auragroup.lt/owncloud/index.php/apps/files_pd...tg.%252036CD%2520JERPERFARET%252033-35.pdf%26path%3D%252F

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

Layout1 - download 03.02.16, 09.52



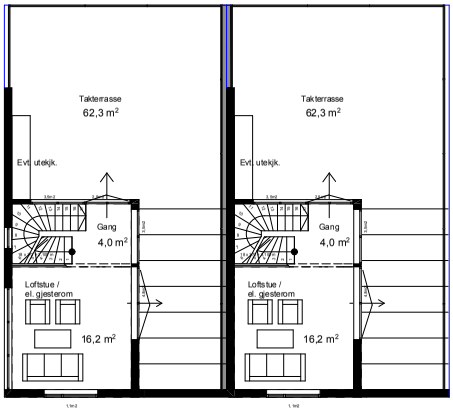
http://cloud.auragroup.lt/owncloud/index.php/apps/files_pd...tg.%252036CD%2520JERPERFARET%252033-35.pdf%26path%3D%252F

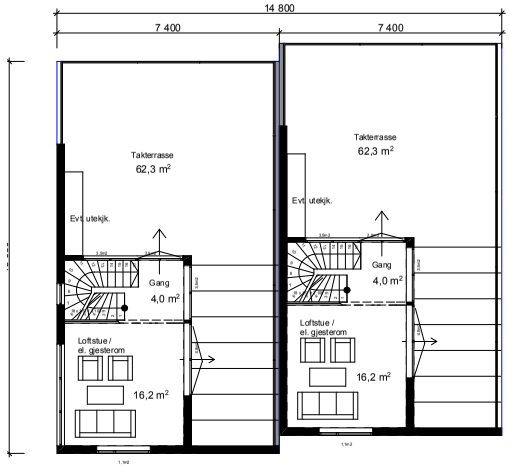
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/357638/200
Uthentet 2024-08-22 10:49

Layout1 - download 03.02.16, 09.52



http://cloud.auragroup.it/owncloud/index.php/apps/files_pd...tg.%252035CD%2520JERPERFARET%252033-35.pdf%26path%3D%252F Side 1 av

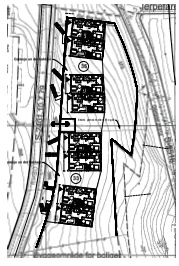




BRA
24,6 m²
BTA
28,9 m²

BRA
24,6 m²
BTA
28,9 m²

Tomannsbolig A og B



BRA
24,6 m²
BTA
28,9 m²

BRA
24,6 m²
BTA
28,9 m²

Tomannsbolig C og D

Tomannsbolig A-B-C-D i Jerpefaret 33 og 35, Oslo **Gnr. 33, Bnr.1482, 1084**	
BYGGHERRE: GO Eiendom as	

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

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

DATO: 10.04-11

MÅLESTOKK: **1:100, 1:3,33**

Plan 2. Etasje o U-etg

A20-2



Tot. dør- vindusareal = 22%

BRA
83,5 m²
BTA
91,7 m²

Tot. dør- vindusareal = 22%

BRA
83,5 m²
BTA
91,7 m²

Tomannsbolig A og B



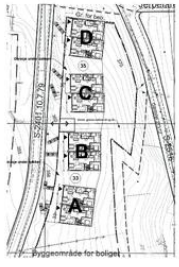
Tot. dør- vindusareal = 22%

BRA
83,5 m²
BTA
91,7 m²

Tot. dør- vindusareal = 22%

BRA
83,5 m²
BTA
91,7 m²

Tomannsbolig C og D



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

Gnr. 33, Bnr.1482 , 1084

BYGGHERRE
GO Eiendom as

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

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

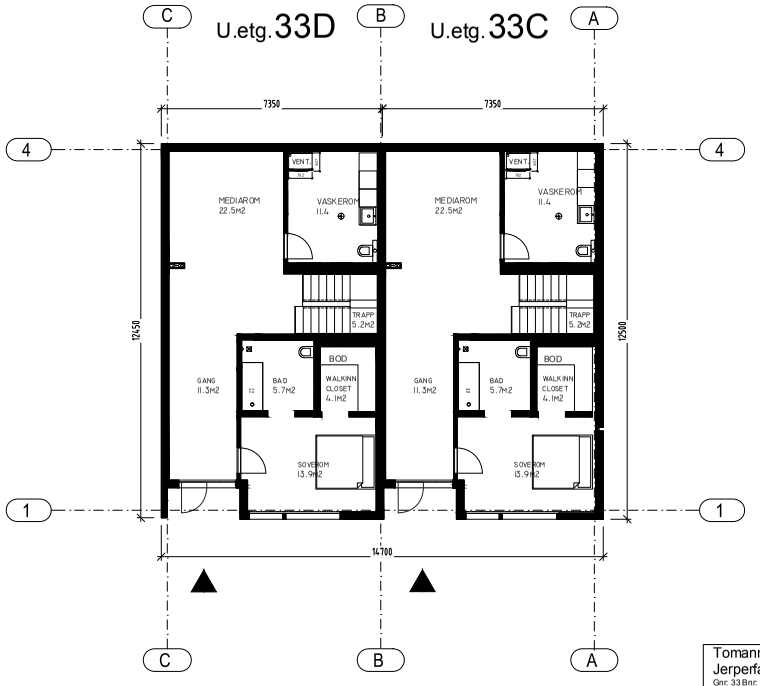
DATO
10.04-11

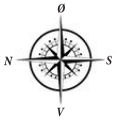
MÅLESTOKK
1:100, 1:3,33

Plan 1. Etasje

A20-1

E03





Tomannsboliger Jerperfaret 33 og 35 Gnr. 33 Bnr. 1482, 1084		Målestokk	Dato	26.02.16
		A3=1:100	Tegnet	BD
			Kontr.	SY
Søknad - endringstillatelse		Prosjekt nr.: XXXX		
Underetasje, 33C og 33D		Tegning nr. E03		Rev. -
Arkitekt: Søren Yran AS Siv.ark., MNAL, MNID, IIDA, Øvre Slottsgate 14, 0157 Oslo.	(+47) 906 89 426 soren@yran .no	Tiltakshaver: **Real Estate AS**		

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SØREN YRAN AS
Øvre Slottsgate 12
0157 OSLO

Dato: 30.08.2017

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

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

Ferdigattest - Jerpefaret 33 - 35

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.08.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0221/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jerpefaret 33C 0788 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 1084, snr 6 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no