



Jerpefaret 8G

— Velkommen til

Jerpefaret 8G



— Holmenkollen/Voksenlia

Halvpart av tomannsbolig med fantastisk utsikt – Solrikt – Garasje –
Barnevennlig – Rett ved marka

Prisantydning	10 750 000,-
Fellesgjeld	175 944,-
Omkostninger	274 500,-
Totalpris	11 200 444,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 693,-
BRA-i	166 kvm
Totalt BRA	173 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1986
Ansvarlig megler	Peter Björklund
Telefon	944 33 335
E-post	p.bjorklund@nordvikbolig.no

Megler	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Jerpefaret 8G - En innholdsrik og tiltalende utsiktseiendom med fine uteplasser og gode solforhold. Boligen strekker seg over 2 plan og har store vindusflater som gir mye lys og en god atmosfære. Området tilbyr fantastiske oppvekstvilkår for barn med kort vei til Grindbakken barneskole, barnehage og marka.

Høydepunkter:

- Garasje
- Peis i stuen
- Fantastisk utsikt
- Gode solforhold
- 2 bad, vaskerom og separat wc
- Solrik terrasse på 27 kvm og hage
- Kort vei til Holmenkollen nasjonalanlegg
- Fredelige omgivelser med flotte turområder
- Lys og romslig stue med plass til flere soner
- Velholdt, men behov for noe modernisering
- Store vindusflater gir mye lys og en god atmosfære

Arealer og innhold

BRA-i:	166 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	173 kvm
TBA:	27 kvm

Beskrivelse

1. etasje:

BRA-i: 100 kvm. Entré, toalettrom, trapperom, spisestue, stue med peis og utgang til terrasse, kjøkken, tv-stue og vaskerom.

BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod, inngang fra fellesareal.

Total BRA: 107 kvm.

TBA: 27 kvm. Terrasse.

2. etasje:

BRA-i: 66 kvm. Trapperom/loftstue, 3 soverom, 2 bad/wc, mellomgang og garderobe.

Total BRA: 66 kvm.



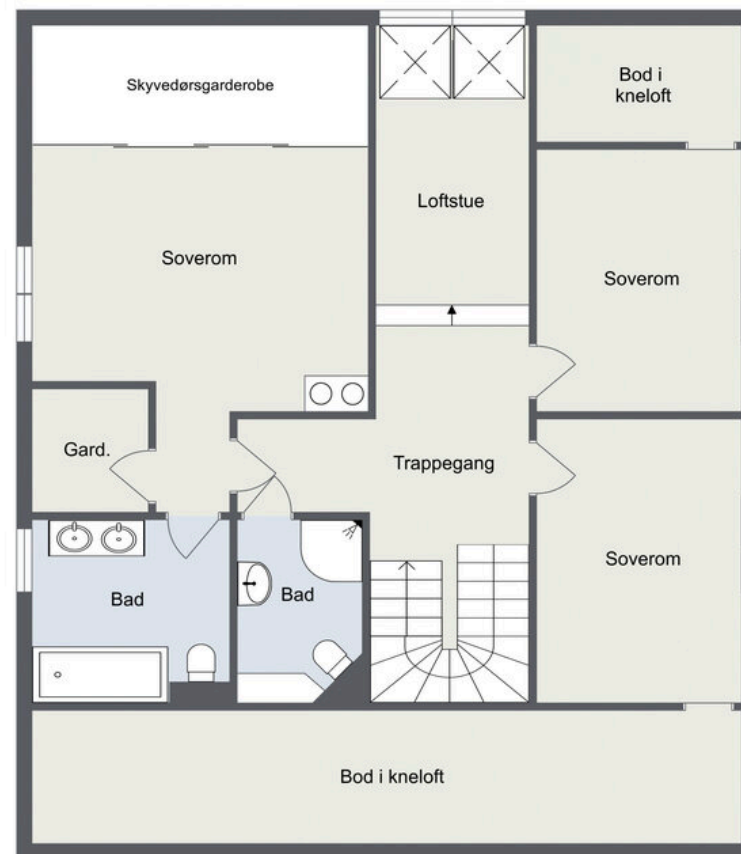
Jerpefaret 8G



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeles AS.

Jerpefaret 8G

2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeles AS.







































Informasjon

Jerpefaret 8G

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

13-0515/25

Boligtype og eierform

Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Jerpefaret 8G, 0788 OSLO

Gnr 33, bnr 971, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Tove Hansson Dybwad

Kjøpesum og omkostninger

10 750 000,- (Prisantydning)

175 944,- (Andel av fellesgjeld)

10 925 944,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

273 120,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

274 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

293 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

11 200 444,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

11 219 644,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1986

Etasje

2

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 166 kvm

BRA-e: 7 kvm

Totalt BRA: 173 kvm

TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 100 kvm. Entré, toalettrom, trapperom, spisestue, stue med peis og utgang til terrasse, kjøkken, tv-stue og vaskerom.

BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod, inngang fra fellesareal.

Total BRA: 107 kvm.

TBA: 27 kvm. Terrasse.

2. etasje:

BRA-i: 66 kvm. Trapperom/loftstue, 3 soverom, 2 bad/wc, mellomgang og garderobe.

Total BRA: 66 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Horisontaldelt tomannsbolig som inneholder:

1. etasje: Entré, toalettrom, trapperom, spisestue, stue med peis og utgang til terrasse, kjøkken, tv-stue og vaskerom.

2. etasje: Trapperom/loftstue, 3 soverom, 2 bad/wc, mellomgang og garderobe.

I tillegg er det utvendig bod på ca. 7 kvm.

Boligen disponerer også en garasje plass i felles garasjerekke.

Standard

Kjøkken:

Finert profilert innredning, gesimslist, lyslist, downlights under overskap, fliser over

benk, granitt benkeplate med planlimt induksjonstopp, stålkum, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Eldre rør, manglende komfyrvakt og waterguard.

Bad/wc, I:

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, innmurt speil, downlights, servant, dusj hjørne med glassdører, vegghengt toalett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom/loftstue.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:

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

Bad/wc, II:

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lampetter, downlights, flislagt benk med 2 stk. vasker og innredning, innmurt badekar, vegghengt toalett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderoberom.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:

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

Vaskerom:

Vaskerom med flislagt gulv, varmekabler, avtrekk, belysning, malt strie på vegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, antatt granitt benk med nedfelt

stålkum, bereder. Integriert kjøleskap og micro.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hall.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:

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

Toalettrom:

Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater og fliser på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant med innredning, speil.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Eldre rør, noe bom/hullyd under fliser.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, fliser.

Vegger: Malte flater/strie, fliser.

Himling: Malte flater.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Noe bom/hullyd under fliser, noe slitasje på overflater mm.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Rom under terreng:

Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, betongvegger.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Vinduer I:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer II:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014.

Vinduer III:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinterhage fra 2013. Et glass fra 2025.

Ytterdører:

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Tetningslister sitter ikke korrekt.

Terrasse:

Terrasse belagt med fliser.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Bom/hullyd under fliser, riss i flere fliser, løs fug.

Utvendige trapper:

Støpte trapper og repos belagt med fliser.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Løse fliser og fug, bom/hullytd under fliser, ingen synlig kapilær sjikt mm.

Vannledninger I:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:

Det er antatt avløpsrør av plast.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon i deler av leiligheten ellers naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Stikkontakt er ikke synlig/tilgjengelig, derfor ikke kommentert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap med automatsikringer.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Utstyr for varsling og slukking av brann:

Røykvarslere og pulverapparat.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger en garasje plass i felles garasjerekke.

Sameiets felles elektriske anlegg i garasjene skal ikke benyttes til å lade hybrid eller el-bil, da anlegget ikke er beregnet eller dimensjonert for dette.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Modernisering og påkostninger

Følgene oppgraderinger er gjort i boligen de siste årene i følge selger:

- Skiftet panelovner i 2014.
- Nye vinduer 2014 – Glass i vinterhaven skiftet 2013.
- Nye kraner på badene i 2017.
- Nye sikringer med jordfeil på hver sikring ca. 2020

Sammendrag selgers egenerklæring

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, faglært. Taklekkasje på vestsiden nederst mot takrenne i 2014. Skiftet underpanel, papp og lagt ny torv. Vannet kom ikke inn. Arbeidet ble utført av 1 Hjelpende Hånd. Lekkasje i felles garasjeanlegg. Dette ble håndtert av styret.

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

Nei. Offentlig.

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

Ja. Har vært lekkasje i felles garasjeanlegg. Dette er nå reparert og garasjen er tett. Dette ble håndtert av styret.

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

Ja. Salgsoppgave fra jeg kjøpte boligen i 2013.

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte

Taktekking:

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

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

Taktekking II:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden

taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Nedløp og beslag:

Renner og nedløpsrør i kobber.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon:

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

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjon II:

Antatt leca elementer fra byggeår.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 1986/1987.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrangforhold:

Skrånet terreng.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel følger i ikke med.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel, men kan leies ut i sin helhet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonvådet i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger brukte ca. 19 600 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og

kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 693,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene faktureres kvartalsvis, da med kr. 23 079,-.

Felleskostnader inkluderer bla. kommunale avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, kavel-tv, bygningsforsikring, drift av garasje, varmekabler i nedkjørsel og felles gangveier og vaktmesterjenester.

Herav:

Garasje kr. 637,00

Renter/avdrag lån kr. 4 231,00

Felleskostnader kr. 18 211,00

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 23 079,- per kvartal.

Eiendomsskatt kr. 9 740,- for år 2025.

Alarm fra Verisure kr. 349,- per mnd.

Innboforsikring og strøm kommer i tillegg.

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

Eiendomsskatt

Kr 9 740,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 344 682,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 12 635 260,- 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 prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Jerpefaret 8, orgnr. 987034270

Om sameiet

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33, bnr. 971 i Oslo kommune.

Sameiets deltakere består av eiere av boligseksjonene 8A, 8B, 8C, 8D, 8E, 8F, 8G og 8H. Seksjonseierne har plikt til å delta i sameiet. Sameierne tiltrer den avtale som gjelder med eieren av Jerpefaret 8I vedrørende arealdisposisjon.

Sameiebrøken er delt i to, en for de 8 seksjonene og en for de 13 garasje plassene. Alle 8 seksjonene har samme eierbrøk, uavhengig av seksjonens areal. Tilsvarende for garasjene, alle 13 plassene har samme eierbrøk. Totalt sett utgjør de 8 seksjonene 16/17, mens de 13 garasje plassene utgjør 1/17.

Hva skjer i sameiet:

Styret jobber med reklamasjon mot PA Entreprenør AS på eksisterende og nye lekkasjer i garasjen etter ferdigstillelse av garasjeprosjektet. Det foreligger ett rettsforlik mellom Sameiet og PA Entreprenør og det er fremdeles knyttet økonomisk risiko for sameiet i denne saken.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 175 944,-pr. 28.10.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 15160610406
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,15%
Restsaldo 2 287 277,73
Innfrielsesdato: 31.03.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har ikke IN-ordning.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for år 2024 viste et underskudd på kr. 26 279,-. Underskuddet ble dekket ved overføring fra sameiets egenkapital.

Vedtakter og husordensregler

Sameiets vedtakter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 0609863

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 804 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. Fellesarealene består av asfaltert adkomst og gårdsplass med felles garasjerekke.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Jerpefaret 8G ligger i Voksenlia ovenfor Bogstadvannet med flott utsikt over hovedstaden, innsjøen og marka. Her bor du behagelig tilbaketrukket i tett kontakt med naturen, samtidig som storbyen bare er en kort kjøretur unna.

I Jerpefaret er alle årstider verdt å vente på. Når på året det er finest å nyte utsikten er usikkert, alle leverer på hver sin måte. Her har du byen under deg og landskapet foran deg.

Du befinner deg ved porten til en av de fineste delene av Nordmarka, med sitt unike turterreng og særpreg. Flotte skogstier og skiløyper like i nærheten, fører deg inn i marka og gir deg de mest fantastiske naturopplevelsene vi drømmer om i en ellers travel hverdag. Nærheten til marka, med velpreparerte løyper og Tryvann Vinterpark, samt den friske luften, er for mange ensbetydende med trivsel og høyere livskvalitet. Ett Eldorado for deg som setter pris på natur og friluftsliv, samt allikevel ønsker å ha nærheten til byen.

God offentlig kommunikasjon med Voksenlia Stasjon (ca. 400 m) fra boligen, som bringer deg til Majorstuen på ca. 24 min. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Prix Besserud, Rema 1000 Arnebråtveien, Kiwi på Bogstad, og Søndagsåpne Joker Holmenkollen. Ellers er ODA flittig brukt av mange i området. Vakre Holmenkollen Restaurant samt nyrenoverte Holmenkollen Park Hotell med sitt nye spa og treningssenter, er populære blant lokale og tilreisende og ligger kun en hyggelig spasertur unna.

Adressen sogner til Grindbakken barneskole, samt Midtstuen Ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet, hvor bl.a. Skistua Barnehage på Frognerseteren ble kåret til Årets Barnehage i 2018. En kort kjøretur unna, ligger sportsanlegget Gressbanen hvor Ready har sin base. Her bedrives det fotball på kunstgressbanen om sommeren, mens det om vinteren er et yrende skøytelev i regi av en av Norges

største ungdomsklubber i bandy. Ready er for øvrig aktive innen alpint, langrenn, friidrett og hopp, og ellers diverse trimaktiviteter. Kort vei også til Heming IL som er svært kjent for sitt langrenns- og skimiljø, orientering og satsning på fotball med sitt helt nye kunstgressanlegg ved Gråkammen. Det lokale idrettslaget TRY er også sterkt engasjert i området, med varierte idrettslige aktiviteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 12.09.1984. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Det foreligger ferdigattest for Innglassing av balkong (vinterhage) og innsett av ett vindu datert 10.12.2002.

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.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Vaskerommet er i bygningstegningene en del av kjøkkenet. Tv-stue/bibliotek er utvidet ut mot terrassen i forhold til hvordan det står oppført i

byningstegningene. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei med privat stikkvei til boligen. Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-2662, Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og midlertidige reguleringsbestemmelser for området langs veien Jerpefaret (gnr. 33, bnr. 921 m.fl.) Oslo kommune.

Reguleringsplan: S-516, Regulering av Jerpefaret vei 1088 + del av vei 1092.

Reguleringsplan: V290182N2, Bebyggelsesplan Felt K Jerpefaret.

Utnyttelsesgrad: Maks. utnyttelsesgrad er 0,25.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker i området:

Jerpefaret 3 B - innlemming / Underbygging

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507288>

Jerpefaret 3 B - underbygg og ombygging av kjeller

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512069>

Jerpefaret 12 - Seksjonering - 33/1479 - snr. 1-4 opprettes

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512039>

Lillevannsveien 47 - oppføring av tre tomannsboliger og riving av eksisterende bebyggelse

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511863>

Pågående plansaker i området:

Detaljreguleringsplan for Liaskogen (S-4102)

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202218591>

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/33/971/8:

25.04.1919 - Dokumentnr: 126 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om deleforbud

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1954 - Dokumentnr: 2923 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971

Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1985 - Dokumentnr: 26 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1985 - Dokumentnr: 25083 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1985 - Dokumentnr: 77826 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO LYSVERKER

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1987 - Dokumentnr: 55972 - Erklæring/avtale

PANTERETT TIL SAMEIET FOR: NOK 20,000 MED PRIORITET ETTER

NOK 1.000.000

Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1990 - Dokumentnr: 29049 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2717

Bruksrett for 2717 til areal over garasjerekke og nord

adkomstvei. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo

bygningråd.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1990 - Dokumentnr: 35148 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2717

bruksrett til best. areal,og vederlagsfri bruksrett til

dobbelgarasje samt rett til adkomst til denne.Gnr.971 og

2717 erkl. at turvei ikke endres.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1990 - Dokumentnr: 35150 - Erklæring/avtale

ERK DBNR 29049/89 VIKER PRIOR FOR DBNR 35148/90

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2010 - Dokumentnr: 683887 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2235

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2010 - Dokumentnr: 683887 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune Bydel 7 Vestre Aker

Org.nr: 970 145 311

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1919 - Dokumentnr: 900034 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:33 Bnr:896

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971

01.09.1987 - Dokumentnr: 55972 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/19

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

10.05.1990 - Dokumentnr: 29048 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:33 Bnr:971

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2717

12.06.1990 - Dokumentnr: 35147 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/17

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

02.01.1985 - Dokumentnr: 25 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2236

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

16.09.1987 - Dokumentnr: 59613 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:10

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2010 - Dokumentnr: 683833 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1261 Snr:10

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 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 egenerklærings skjema 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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 budaksept.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny

bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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

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 deknings salg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 99 000,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 29 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 212 010,- 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. 3 900,-.

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 4. november 2025

Ansvarlig megler

Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 94433335

Megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner

Tlf. 99104502

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Jerpefaret 8G

Jerpefaret 8G

Nabolaget Lillevann - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	7 min	0,4 km
543 elever, 23 klasser		
Bogstad skole (1-7 kl.)	27 min	2 km
377 elever, 20 klasser		
Voksen skole (1-7 kl.)	6 min	3 km
524 elever, 24 klasser		
Midtstuen skole (8-10 kl.)	5 min	3 km
482 elever, 28 klasser		
Hovseter skole (8-10 kl.)	7 min	3,6 km
689 elever, 48 klasser		
Persbråten videregående skole	10 min	4,4 km
650 elever, 25 klasser		
Ulern videregående skole	12 min	6,8 km
530 elever, 20 klasser		

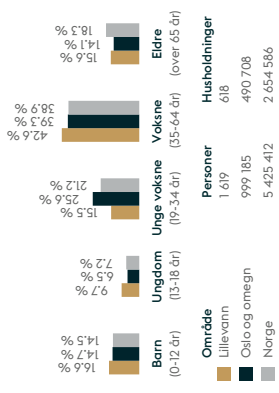
Offentlig transport

🚶 Voksenlia Linje 1	5 min	0,4 km
🚶 Asly Linje 42, 42N, 45	10 min	0,7 km
🚶 Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min	7,1 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min	13,2 km
🚶 Oslo Gardermoen	46 min	

Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år)	6 min	0,4 km
54 barn		
Liabakken barnehage (0-5 år)	15 min	0,9 km
46 barn		
Måltrosten barnehage (0-5 år)	20 min	1,7 km
63 barn		

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Grindbakken skole	5 min	0,4 km
Orreskogen Ballbinge	18 min	0,9 km
Holmenkollen Park - Fitness og...	17 min	0,9 km
Hovseter Velvære	7 min	0,9 km

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Jerpefaret 8 G, 0788 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 971, snr. 8



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.

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 18745-3105

Referansenummer: CB1241

Autorisert foretak: Nyverdi AS



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.

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@nyverdi.no

934 40 100



Oppdragsnr.: 18745-3105

Befaringsdato: 29.10.2025

Side: 2 av 23

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

BYGNINGSAKKYNDIGE 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjuve 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 pumpearbeid • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven 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 eksemplarframstilling av målen 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Jerpefaret 8 G, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 971
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slitt og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utdømmessighet og feil som følge av normal brukslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygnings bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Tomannsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG [Gå til side](#)

1/2 part tomannsbolig over to plan oppført i 1987. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utdømmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater/strie, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsatt.
Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, betongvegger.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, innmurt speil, downlights, servant, dusj hjørne med glassdører, vegghengt toalett.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lampetter, downlights, flislagt benk med 2 stk. vasker og innredning, innmurt badekar, vegghengt toalett.

Vaskerom
Vaskerom med flislagt gulv, varmekabler, avtrekk, belysning, malt strie på vegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, antatt granitt benk med nedfelt stålkum, bereder. Integriert kjøleskap og

micro.

Våtrom TG3

Gulv membran og sluk er ikke fornyet. Sluket er et eldre sluk med ukjent byggeår og det kan være i slike sluk ikke tett overgang mellom tettesjikt (membran) og sluk. Når vann stiger i sluket, for eksempel ved lekkasje eller manglende rengjøring, vil vann kunne komme inn i konstruksjoner og det vil kunne oppstå fuktskader. Da hverken membran eller sluk er fornyet, vurderes badets alder samlet ut fra byggeår. Badet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt, både på grunn av tettesjiktets (membranens) alder og på grunn av manglende tett overgang i sluk. Dusjing i badekar kan ikke erstatte funksjonskravet tekniske forskrift om at et bad må være laget slik at det ikke oppstår fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner. Tettesjikt og sluk må tåle bruksvann, lekkasjevann og kondens.

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk og membran fra ukjent byggeår må badet påregnes oppgradert innen kort tid, dette med bakgrunn i at eldre sluk med og uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken og membranen i seg selv er over forventet levealder.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Finert profilert innredning, gesimslist, lyslist, downlights under overskap, fliser over benk, granitt benkeplate med planlimt induksjonstopp, stålkum, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater og fliser på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant med innredning, speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er antatt avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon i deler av leiligheten ellers naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Stikkontakt er ikke synlig/tigjengelig, derfor ikke kommentert.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Jerpefaret 8 G, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 971
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

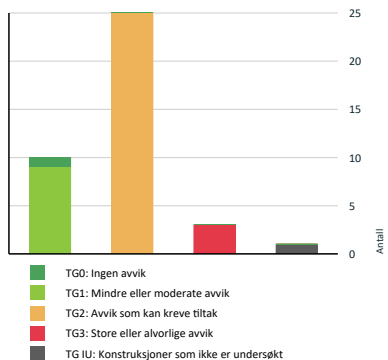
Tomannsbolig

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

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

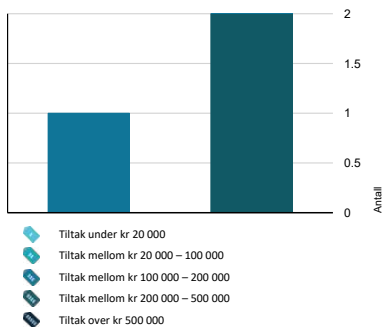
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og hefter som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrappen ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapp, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrappen er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TO 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 etasje > Bad/ec > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktisikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1987

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
2. etasje: trapperom/loftstue, 3 stk. soverom, 2 stk. bad/wc, garderobesrom, mellom gang.
Hovedetasje: entré, trapperom, toalettrom, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue med peis og utgang til terrasse, tv-stue.
Det medfølger/disponeres bod og 1 stk. p-plass i felles garasjeanlegg.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.



TO 2 Taktekkning - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.



TO 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TO 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

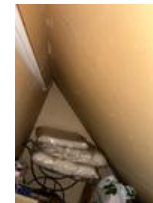
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Antatt leca elementer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1985 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TO 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

TO 1 Vinduer - 2 - 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinterhage. Et glass fra 2025.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TO 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 1985 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Tetningslister sitter ikke korrekt

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Det må påregnes å bytte tetningslister på inngangsdør.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er avvik:

Bom/hullyd under fliser, riss i flere fliser, løs fug.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Tiltak:

Det må påregnes renovering.



Te 2 Utvendige trapper

Støpte trapper og repos belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løse fliser og fug, bom/hullyd under fliser, ingen synlig kapilær sjikt mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig oppgradering må påregnes.



INNENDIG

Te 2 Overflater

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater/strie, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser, noe slitasje på overflater mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

Te 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Nivellering spisestue, ingen registrerte avvik

Tilstandsrapport



Nivellering stue, ingen registrerte avvik



Nivellering soverom, ingen registrerte avvik



Nivellering trapperom + loftstue, avvik ca. 15-30 mm

Te 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Te 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Te 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, betongvegger.



Te 2 Innvendige trapper

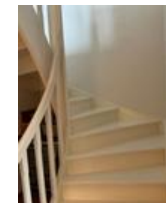
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/EC

TO 3 Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, innmurt speil, downlights, servant, dusj hjørne med glassdører, vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Hoved sluk, eldre



Hjelpesluk



Sprekk i fliser i våtsone



Bad

2 ETASJE > BAD/EC

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom/loftstue.



2 ETASJE > BAD/WC

TO 3 Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lamper, downlights, flislagt benk med 2 stk. vasker og innredning, innmurt badekar, vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre sluk



Bad/wc

2 ETASJE > BAD/WC

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderoberoom.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Vaskerom med flislagt gulv, varmekabler, avtrekk, belysning, malt strie på vegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, antatt granitt benk med nedfelt stålkum, bereder. Integriert kjøleskap og micro.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom



Støpejern sluk

HOVEDETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hall.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Finert profilert innredning, gesimlist, lyslist, downlights under overskap, fliser over benk, granitt benkeplate med planlimt induksjonstopp, stålkum, integriert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
Eldre rør, manglende komfyrvakt og waterguard.

Konseks/tiltak

- Tiltak:
Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt. Rør fornying må forventes.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater og fliser på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant med innredning, speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Eldre rør, noe bom/hullyd under fliser.

Konseks/tiltak

- Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konseks/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Stoppekran og vannmåler

TO 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konseks/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TO 2 Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konseks/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon i deler av leiligheten ellers naturlig ventilasjon.

TO 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Stikkontakt er ikke synlig/tilgjengelig, derfor ikke kommentert.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 2 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.

Sikringskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i 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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntiløp 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



Tilstandsrapport

1 TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 byggegrunn av fjell.

1 TO 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1986/1987.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1 TO 2 Terrengforhold

Skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

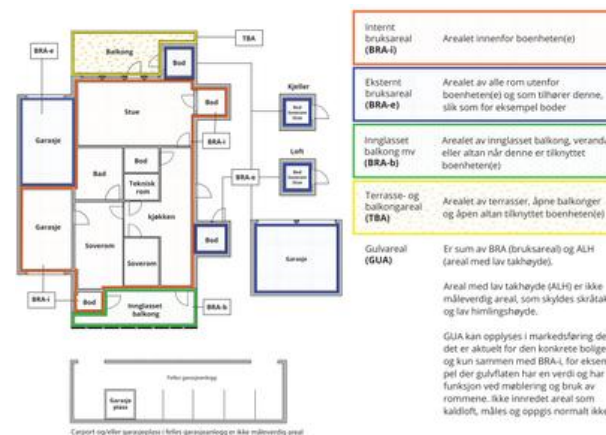
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.



Arealen 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 rom som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

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

Arealer

Jerpefaret 8 G, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 971
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	66			66	
Hovedetasje	100	7		107	27
SUM	166	7			27
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Trapperom/loftstue, 3 stk. soverom, bad/ec, bad/wc, mellom gang, garderobe		
Hovedetasje	Entré, toalettrom, trapperom, spisestue, stue m/peis og utg terrasse, kjøkken, tv-stue, vaskerom		

Kommentar

Utvendig bod, inngang fra fellesareal, ca. 7 kvm., boa er oppført under BRA-e hovedetasje.

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Skrå tak, knevegger, sjakter mm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Tomannsbolig	166	0

Kommentar

Tomannsbolig Boligareal er skjønsmessig vurdert etter innredningsstandard.

Jerpefaret 8 G, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 971
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Andreas Grønstad Jahnsen Tove Hansson Dybwad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	971		8	3803 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Jerpefaret 8 G

Hjemmelshaver
Dybwad Tove Hansson

Boligselskap

Sameiet Jerpefaret 8

Forretningsfører

Obos

Organisasjonsnr

987034270

Felles gjeld:

Kr. 175 944 28.10.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet over to plan i Voksenlia, Holmenkollen. Nærområdet består av villa og småhusbebyggelse. Barnevennlig boligfelt med atkomst via privat stikkvei fra Jerpefaret. Boligen sokner til Midtstuen ungdomsskole og Grindbakken barneskole med trygg og god skolevei. Marka som nærmeste nabo, noe som gir flotte turmuligheter både sommer og vinter - stikkord er skiløyper, sykkel- og turstier samt badevann. Kort vei til Tryvann skisenter. Offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene

Jerpefaret 8 G, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 971
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellodammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	6842317			
Kommentar Bygningsforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Jerpefaret 8 G, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 971
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellodammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

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. Straktiltak 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 Rappportsammendrag 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 TGU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagen angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagen gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- 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), demoneres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltapping i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleistasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eters aksept. Hulltapping 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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 gjennomføringsen 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.

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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 nedslitting 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/C81241>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Dybwad, Tove Hansson	9578-5999-4-1121627	2025-10-30 18:59:07
----------------------	---------------------	---------------------

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.

Utstyrt dato
30. okt. 2025
Oppdragsnummer
13-0515/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Jerpefaret 8G, 0788 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Tove Hansson Dybwad	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. januar 2014	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: 5018909 Forsikret i: if	

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taklekkasje på vestsiden nederst mot takrenne i 2014. Skiftet underpanel, papp og lagt ny torv. Vannet kom ikke inn. Arbeidet ble utført av 1 Hjelpende Hånd. Lekkasje i felles garasjeanlegg. Dette ble håndtert av styret.

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

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

Eventuell kommentar: offentlig

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

Nei

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 soppkader?

Nei

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: Har vært lekkasje i felles garasjeanlegg. Dette er nå reparert og garasjen er tett. Dette ble håndtert av styret.

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?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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? Salgsoppgave fra jeg kjøpte boligen i 2013

24. Vet du om det mangler brukstillatelse 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 13-0515/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dybwad, Tove Hansson	2025-10-30

Identifikasjon

 **bankID** Dybwad, Tove Hansson

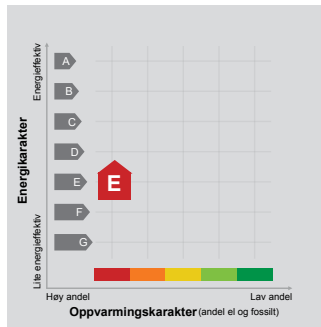


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Jerpefaret 8G
Postnummer	0788
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	971
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	80988974
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186988
Dato	04.11.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- **Tiltak utendørs**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	166
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plattens tittel energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 microølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossemat i kjøleskåpet. Kjøll- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skåpet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeslementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spærplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygdøy Allé Eiendom AS
 Nordvik Bygdøy Allé v/Marthe Skabo
 Bygdøy Allé 34, 0265 OSLO
 E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0515/25 . Vår ref.: 4027-1-8

Dato: 28.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Jerpefaret 8
 Organisasjonsnr: 987034270
 Seksjonseier: Dybwad, Tove Hansson
 Medeier:
 Leilighetsnummer: 8
 Adresse: Jerpefaret 8g, 0788 OSLO
 Seksjonsnummer:
 Gnr. 33
 Bnr. 971

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 6842317.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifisert, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	15160610406
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,15%
Restsaldo	2 287 277,73
Innfrielsesdato:	31.03.2045
Type rente:	Flytende rente
Termin i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 23 079,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Garasje	637,00
Renter/avdrag lån	4 231,00
Felleskostnader	18 211,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforsporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 151,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 099,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	155 553,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	15160610406
Restsaldo:	175 944,44
Kapitalkostnader:	4 203,48
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 175 944,43,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Steven James Hill.

Annens informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Styrets kontaktinfo: jerpefaret_8_sameie@styrommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

Sameiet Jerpefaret 8, org. nr. 987 034 270
G.nr 33, B.nr. 971, Oslo Kommune

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Jerpefaret 8.

Disse vedtekter er vedtatt på konstituerende sameiermøte den 12. november 1986.

Endret av årsmøtet 8. mai 1995

Endret av årsmøtet 6. mai 2013

Endret av årsmøtet 20. april 2015

Endret på årsmøte 29. april 2019

Endret på årsmøte 20. april 2020

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33, bnr. 971 i Oslo kommune.

(2) Sameiets deltakere består av eiere av boligseksjonene 8A, 8B, 8C, 8D, 8E, 8F, 8G og 8H. Seksjonseierne har plikt til å delta i sameiet. Sameierne tiltrer den avtale som gjelder med eieren av Jerpefaret 8I vedrørende arealdisposisjon.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden

(2) Sameiebrøken er delt i to, en for de 8 seksjonene og en for de 13 garasje plassene. Alle 8 seksjonene har samme eierbrøk, uavhengig av seksjonens areal. Tilsvarende for garasjene, alle 13 plassene har samme eierbrøk. Totalt sett utgjør de 8 seksjonene 16/17, mens de 13 garasje plassene utgjør 1/17. Sameiebrøken blir da som følger;

Seksjons Nummer	Leilighet (16/17 av total)		Garasje (1/17 av total)		Totalt		
	Andel	Eierbrøk	Plasser	Eierbrøk	Andel	Eierbrøk	
1	8B	2	0,125	2	0,1538	2,1538	0,1267
2	8D	2	0,125	1	0,0769	2,0769	0,1222
3	8F	2	0,125	2	0,1538	2,1538	0,1267
4	8H	2	0,125	2	0,1538	2,1538	0,1267
5	8A	2	0,125	1	0,0769	2,0769	0,1222
6	8C	2	0,125	1	0,0769	2,0769	0,1222
7	8E	2	0,125	2	0,1538	2,1538	0,1267
8	8G	2	0,125	1	0,0769	2,0769	0,1222
	JF2	0		1	0,0769	0,0769	0,0045
		16	1	13	1	17	1

2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Sameierne kan fritt selge, pantsette og leie ut sine seksjoner og andeler i sameiet med tilknyttede rettigheter. Bortsett fra utleie av garasjeplass, kan den enkelte eiers rettigheter ikke overdras eller utleies hver for seg. Boligseksjonene skal kunne benyttes til boeelse og kan ikke brukes i ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på noen annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameiere.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Lagring av f. eks. søppel på sameiets fellesområde er ikke tillatt. Er det behov for lagring av f.eks. søppelsekk i forbindelse med oppussing/reparasjoner kan seksjonseier skriftlig søke styre. Styre informerer alle seksjonseiere pr. e-mail på hva som skal lagres hvor og hvor lenge. Styre/Seksjonseiere må forholde seg til kommentarer/innsjutt fra berørte parter slik at sjenansen ovenfor naboer blir minst mulig. Midlertidig lagring skal ikke overstige 2 uker. Lagring på sameiets fellesområde som ikke er forhåndsgodkjent kan medføre at gjenstanden(e) blir fjernet/kastet på seksjonseierens regning.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

- (4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/børører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.
- (5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) ~~Seksjonseiere som benytter sameiets felles elektriske anlegg til lading av elbil, betaler en årlig fast sum til sameiet. Beløpet justeres av styre i tråd med fellesutgiftene i sameiet, eller eventuelt gjennom vedtak på årsmøtet. Sameiets felles elektriske anlegg i garasjene skal ikke benyttes til å lade hybrid eller el-bil, da anlegget ikke er beregnet eller dimensjonert for dette.~~
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseierne plikter å behandle selveierseksjonene med tilhørende arealer og tilhørende ytre rom med aktsomhet og holde alt forsvarlig vedlike.
- (2) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (3) Seksjonseierne er selv ansvarlig for:
- Vedlikehold av egen seksjon med tilhørende arealer
 - Vedlikehold av tak foretas av seksjonseierne i den enkelte bebyggelse i fellesskap.
 - Der det er behov for felles vedlikehold av alle seksjoner, administreres dette av styret. Slike arbeider vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall, forutsatt at halvparten av de stemmeberettigede er til stede. Ved stemmelikhet avgjør møteleders stemme.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiets styre plikter å sørge for bebyggelsens ytre vedlikehold, herunder maling/beising av samtlige bygninger på eiendommen, vedlikehold av fellesrom og for at eiendommens felles utearealer er velstelte. Sameiets styre er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid

- (2) Felleskostnadene dekker blant annet flg. hoved aktiviteter:
- Kommunale avgifter
 - Fullverdiforsikring av sameiets bebyggelse (inkl. maksimal prisstigningsrisiko)
 - Kabel TV anlegg
 - Vedlikehold av fellesområder, herunder:
 - Vaktmestertjeneste
 - Snømåking
 - Strøm i oppkjørsel og gangveier
 - Løpende vedlikehold i forhold til budsjett, vedtatt på det ordinære årsmøtet

Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning av styrets plikter, avgjøres med endelig virkning av årsmøtet.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne med andeler tilsvarende som sameiebrøken (se 1-3).
- (3) Eierandel av garasjene uten samtidig å være seksjonseier medfører ett årlig tillegg på 1,2% av total de felleskostnader. Dette er i tillegg til felleskostnader ihht den totale sameiebrøken.
- (4) Styret fastsetter på grunnlag av de årlige driftsbudsjetter å konto-beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier. Ved fastsettelsen av å konto-beløpene kan det tas hensyn til at det bør bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette eller større, fremtidige utgifter til nødvendig vedlikehold og påkostninger.
- (5) Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

6-2 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

- (1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i forbindelse med driften av bebyggelsen og eiendommen

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på Sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Styret består av leder, nestleder og minst ett styremedlem og velges av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Styremøter ledes av styrets leder, eller i hans/hennes fravær, nestleder. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

8-2 Styremøter

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8-5 Innhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. Årsmøtet**9-1 Årsmøtets myndighet.**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører. Sammen med innkallelsen til årsmøte oversendes årsberetning, revidert regnskap for det forløpne kalenderår samt forslag til drifts- budsjet for kommende kalenderår og sakliste for øvrig.

Det ordinære årsmøte behandler:

- a) Årsberetning
- b) Regnskap og driftsbudsjett
- c) Valg av styremedlemmer, leder og nestleder og fastsettelse av deres godtgjørelse.
- d) Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
- e) Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-4 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-5 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslag.

9-6 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-7 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-8 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;
- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Til å revidere sameiets regnskap velges en revisor av årsmøtet. Årsmøtet fast-setter revisors godtgjørelse.

10-1 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4027
SAMEIET JERPEFARET 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JERPEFARET 8

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 12:03, SpinChip Diagnostics, Hoffsveien 21-23.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Revisjon
8. Endring av vedtekter
9. Øking av lån på utbedring garasje samt bytte bank fra Obos Bank til DnB

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET JERPEFARET 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Steven Hill er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammetoliste og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse frammetoliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Per Aksel Jacobsen foreslått. Som protokollvitner ble Pål Unanue-Zahl foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som ett underskudd på kr -26.279.- og foreslås balanseføres som udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes og vedtar at underskuddet balanseføres som udekket tap.

Vedlegg

1. Årsregnskap 4027.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styre anbefaler at eksisterende styre velges for 1 år til. Årsaken er at etter rettsforlik skal prosjekt garasje ferdigstilles innen september 2025 og det er en fordel å beholde samme styret til dette prosjektet er ferdig.

Innstilling

Styrets innstilling:
Steven Hill velges som styreleder for 1 år.
Nina Bull Omreng velges som styremedlem for 1 år.
Per Aksel Brun Jacobsen velges som styremedlem for 1 år.

Roller og kandidater

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

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

Sak 7

Revisjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Regnskap for 2025 blir revidert av Dean Zuzic

Forslag til vedtak

Styret foreslår Dean Zuzic som revisor også for 2025?

Sak 8

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

§ VII Sameierne kan fritt overdra, pantsette og leie bort sine seksjoner og andeler i sameiet med tilknyttede rettigheter. Bortsett fra utleie av garasje plass kan den enkelte eiers rettigheter ikke overdras eller utleies hver for seg. Det er ikke tillatt å selge garasjeplasser ut av sameiet.

Styrets innstilling

Godkjenne ny tekst i vedtektene.

Forslag til vedtak

Godkjenne ny tekst i vedtektene.

Sak 9

Øking av lån på utbedring garasje samt bytte bank fra Obos Bank til DnB

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å dekke inn kostnadene i rettsforliket med PA Entreprenør foreslår styre å øke eksisterende lån med kr. 600.000,- (til 3,200,000.-). Styret foreslår også å endre fra Obos bank til DNB, da DNB tilbyr 1 % lavere rente.

Styrets innstilling

Godkjenne øking av lån.

Godkjenne bytte bank

Forslag til vedtak

Godkjenne øking av lån. Godkjenne bytte bank.

Styrets årsrapport

Informasjon fra styret – 18.04.25

Om Sameiet Jerpefaret 8

Selskapet har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i selskapets eiendom. Selskapet ligger i Vestre Aker bydel i Oslo, gnr. 33, bnr. 971, org.nr. 987 034 270.

Styret

Styret har i perioden bestått av:

Leder, Steven Hill

Styremedlem, Nina Omreng

Styremedlem, Per Aksel Jacobsen

Varamedlem, Sigmund Rederscheid (flyttet 2024)

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og regnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen. Styret jobber med reklamasjon mot PA Entreprenør AS på eksisterende og nye lekkasjer i garasjen etter ferdigstillelse av garasjeprosjektet. Det foreligger ett rettsforlik mellom Sameiet og PA Entreprenør og det er fremdeles knyttet økonomisk risiko for sameiet i denne saken. Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet.

Arbeidsmiljø

Selskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret.

Selskapet har ikke hatt sykefravær i perioden.

Ytre miljø

Selskapets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Disponible midler

Sameiet avsluttet året med disponible midler på kr. 47.521,56.

Styrets virksomhet

4. stk. styremøter har blitt avholdt i 2025. I tillegg har styret gjennomført flere uformelle møter, befaringer, møter med advokater, møter med PA og forliksmøte i Oslo tingrett. Særlig i forbindelse med prosjektet for utbedring av garasjene.

Oppgaver gjennomført i 2024

Klippet skråning ved flaggstang samt inntil husvegg på hus g/h

Fjernet stein i steinbed foran hus c/d og e/f for å gjenopprette drenering

Økt kapasitet på felles el-anlegg, snø sensor, router til el-bil ladere

Represjon VK ved postkasse og rist

Represjon vann til trappeløp og nytt opplegg ved nummer 8c. Ikke behov for å komme inn hos 8c for å slå av/på vannet.

Tettet vannlekkasje i bod.

Represjon asfalt ved garasje

Tømt kom foran garasjene

Styret benytter verktøyene styrommet.no og vibbo.no for kommunikasjon med eiere og leverandører, samt for økonomisk oppfølging og dokumentregister.

SAMEIET JERPEFARET 8
ORG.NR. 987 034 270, KUNDENR. 4027

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	739 659	614 752	711 655	768 277
Andre inntekter	3	297 393	50 909	19 000	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		1 037 052	665 661	730 655	793 277
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-20 860	-19 810	-19 810	-21 694
Konsulenthonorar	4	-1 455	0	0	0
Drift og vedlikehold	5	-409 678	-132 459	-115 000	-212 500
Forsikringer		-163 699	-150 390	-163 700	-174 856
Kommunale avgifter	6	-186 942	-158 809	-179 677	-212 228
Energi/fyring		-72 734	-102 884	-102 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 468	-34 588	-40 940	-37 950
Andre driftskostnader	7	-51 053	-59 671	-52 979	-37 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-942 889	-658 612	-674 106	-766 478
DRIFTSRESULTAT		94 163	7 049	56 549	26 799
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	17 210	16 200	15 110	0
Finanskostnader	9	-137 652	-131 545	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-120 442	-115 345	15 110	0
ÅRSRESULTAT		-26 279	-108 296	71 659	26 799
Overføringer:					
Udekket tap		-26 279	-108 296		

SAMEIET JERPEFARET 8
ORG.NR. 987 034 270, KUNDENR. 4027

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		267	384
Kundefordringer		15 105	0
Forskuddsbetalte kostnader		18 708	18 234
Andre kortsiktige fordringer		0	1 930
Driftskonto OBOS-banken		47 522	38 570
SUM OMLØPSMIDLER		81 602	59 118
SUM EIEDELER		81 602	59 118
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-1 738 749	-1 712 470
SUM EGENKAPITAL		-1 738 749	-1 712 470
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 598 017	1 663 162
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 598 017	1 663 162
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 681	19 935
Leverandørgjeld		126 022	34 810
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	0
Påløpte renter		721	11 936
Påløpte avdrag		0	7 870
Annen kortsiktig gjeld	12	33 910	33 875
SUM KORTSIKTIG GJELD		222 334	108 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 602	59 118
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, _____.2025			
Styret i Sameiet Jerpefare 8			
Steven James Hill	Per Aksel Brun Jacobsen	Nina Bull Omreng	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	556 256
Renter/avdrag lån	145 647
Garasje	31 615
Parkering	6 141
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	739 659

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra innbetaling	270 000
Strøm el-bil	27 393
SUM ANDRE INNETEKTER	297 393

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	-1 455

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 508
Drift/vedlikehold VVS	-23 593
Drift/vedlikehold elektro	-138 521
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 250
Egenandel forsikring	-119 536
Kostnader dugnader	-9 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-409 678

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-127 471
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-57 295
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-186 942

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-13 308
Snørydding	-33 459
Andre fremmede tjenester	-269
Andre kontorkostnader	-1 931
Bank- og kortgebyr	-2 087
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-51 053

NOTE: 8**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	325
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	348
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 537
SUM FINANSINNETEKTER	17 210

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 542
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-133 380
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-143
Renter og provisjon på kassekreditt	-587
SUM FINANSKOSTNADER	-137 652

NOTE: 10**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,25 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-500 000	
Nedbetalt tidligere	457 883	
Nedbetalt i år	42 117	0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-1 651 754	
Nedbetalt tidligere	30 709	
Nedbetalt i år	23 028	

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -1 598 017

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kapital som skal brukes i årene fremover ved dugnader -33 875

Purregebyr -35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -33 910

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 4027 Selskapsnavn: SAMEIET JERPEFARET 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET JERPEFARET 8

Organisasjonsnummer: 987034270

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, SpinChip Diagnostics, Hoffsveien 21-23.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Steven Hill er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Per Aksel Jacobsen foreslått. Som protokollvitner ble Pål Unanue-Zahl foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som ett underskudd på kr -26.279,- og foreslås balanseføres som udekket tap.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og vedtar at underskuddet balanseføres som udekket tap.

✓ Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Styre anbefaler at eksisterende styre velges for 1 år til. Årsaken er at etter rettsforlik skal prosjekt garasje ferdigstilles innen september 2025 og det er en fordel å beholde samme styret til dette prosjektet er ferdig.

Innstilling

Styrets innstilling:

Steven Hill velges som styreleder for 1 år.

Nina Bull Omreng velges som styremedlem for 1 år.

Per Aksel Brun Jacobsen velges som styremedlem for 1 år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Steven Hill

Følgende stilte til valg:

Steven Hill

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Aksel Brun Jacobsen

Nina Bull Omreng

Følgende stilte til valg:

Per Aksel Brun Jacobsen

Nina Bull Omreng

7. Revisjon

Regnskap for 2025 blir revidert av Dean Zuzic

Forslag til vedtak:

Styret foreslår Dean Zuzic som revisor også for 2025?

✓ Vedtatt.

8. Endring av vedtekter

§ VII Sameierne kan fritt overdra, pantsette og leie bort sine seksjoner og andeler i sameiet med tilknyttede rettigheter. Bortsett fra utleie av garasje plass kan den enkelte eiers rettigheter ikke overdras eller utleies hver for seg. Det er ikke tillatt å selge garasjeplasser ut av sameiet.

Styrets innstilling

Godkjenne ny tekst i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Godkjenne ny tekst i vedtektene.

✓ Vedtatt.

9. Øking av lån på utbedring garasje samt bytte bank fra Obos Bank til DnB

For å dekke inn kostnadene i rettsforliket med PA Entreprenør foreslår styre å øke eksisterende lån med kr. 700.000,- (til 2,300,000.-). Styret foreslår også å endre fra Obos bank til DNB, da DNB tilbyr 1 % lavere rente.

Styrets innstilling

Godkjenne øking av lån.

Godkjenne bytte bank

Forslag til vedtak:

Godkjenne øking av lån. Godkjenne bytte bank.

✓ Vedtatt.



Steven Hill



Pål Unanue-Zahl



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 4027
SAMEIET JERPEFARET 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JERPEFARET 8

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

Dato for årsmøtet:

23. oktober 2024 kl. 19:00, Hoffsveien 21-23 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saksøke PA Entreprenør AS

Saksøke PA Entreprenør AS for mangelfullt arbeid på garasjeanlegget.

PA påtar seg ikke ansvar for dette, og har trenert saken i lang tid. Sameiet ble til slutt nødt til å engasjere advokat for å få PA i tale, men PA nekter fremdeles for ansvar. Vi kommer ikke videre med PA, så tiden er kommet til at sameiet må beslutte om vi skal saksøke PA. Styre ønsker ett mandat fra sameiet/garasje plass eiere for vi går videre med denne saken. Årsaken er at det er knyttet stor risiko og høye kostnader hvis utfallet av en rettsak blir delvis i vår favør eller ikke i vår favør.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET JERPEFARET 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.10.24

Selskapsnummer: 4027 Selskapsnavn: SAMEIET JERPEFARET 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte ang. garasjeanlegg i Sameiet Jerpefaret 8

Møtedato: 23.10.2024

Møtetidspunkt: 19.00 til 21.00

Møtested: Spinchip Diagnostics, Hoffsvueien 21-23,0275 Oslo. Møterom 1.

Til stede: Pål Unanue-Zahl (8a), Beate R. Jacobsen, Per Aksel Jacobsen (8b), Nina B. Omreng (8c), Helga B. Leknes, Lillian Amdam (8d), Carina Widemann, Trond Kaareson (8e), Ester A. Pettersen, Steven Hill (8f), Tove H. Dybwad (8g).

7 garasjeeiere Jerpefaret 8 a, b, c, d, e, f, g.

2 garasjeeiere, Zuzic (Jerpefaret 8 h) og Sundt (Jerpefaret 2) deltok ikke i møte.

0 representert ved fullmakt, totalt 7 stemmeberettigede i møte.

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Steven Hill foreslått.

Vedtatt: Steven Hill er valgt.**2. Godkjenning av de stemmeberettigede**

7 av 9 garasjeeiere var til stede.

Fullmakter = 0

Vedtatt: 7 stemmeberettigede garasjeeiere var til stede.**3. Valg av en til å føre protokoll og en garasjeeier som protokollvitne.**

Som fører av protokoll ble Per Aksel Jacobsen foreslått. Som protokollvitne ble

Pål Unanue-Zahl foreslått.

Vedtatt: Som fører av protokollen er Per Aksel Jacobsen valgt. Som protokollvitner er Pål Unanue-Zahl valgt.**4. Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten ekstraordinært sameiermøte var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt. Kommentar at dokumentene ikke var lagt ut på Vibbo.

Med den kommentaren ble innkallingen godkjent.

Vedtatt: Møteinnkallingen er godkjent, og møte er lovlig satt.**5. Saksøke PA Entreprenør AS for mangelfullt arbeide på garasjeanlegget**

PA Entreprenør AS (heretter kalt PA) ble engasjert for å utbedre lekkasjen i garasjetaket på plass 8 e. Etter ferdigstilling er det flere lekkasjer i taket (plass 8a, 8b, 8e og endevegg mot Jerpefaret 6.

PA påtar seg ikke ansvar for dette, og har trenert saken i lang tid. Sameiet ble til slutt nødt til å engasjere advokat for å få PA i tale, men PA nekter fremdeles for ansvar. Vi kommer ikke videre med PA, så tiden er kommet til at sameiet må beslutte om vi skal saksøke PA. Styre ønsker ett mandat fra sameiet/garasjeplass eiere før vi går videre med denne saken. Årsaken er at det er knyttet stor risiko og høye kostnader hvis utfallet av en rettsak blir delvis i vår favor eller ikke i vår favor.

Styret anbefaler at vi saksøker PA for å få en rettslig avklaring i saken.

Sameiets advokat Benedicte Krogh Grimstad og Elena Steen Eriksen deltok på møte og svarte på spørsmål. Hvis det ikke er mulig med ett forlik bør sameiet gå videre med søksmål mot PA Entreprenør AS. Kostnadene ble diskutert, og den største jobber er gjort (stevning er laget). Sameiet har forsikring som dekker opp til kr. 400.000,- og de regner med å holde seg innenfor denne rammen inkludert en eventuell rettsak. Det forutsetter at rettsaken er maks 2 dager. Det er ett estimat basert på det vi vet i dag, og det er ikke mulig å sette en fast pris da det er mange faktorer som påvirker tidsbruken. Sameiet må betale en egenandel på 10 % som er kr. 40.000.

Vedtatt: Styret får mandat fra sameiet/garasjeplassiere til å saksøke PA Entreprenør AS for mangelfullt arbeide på garasjeanlegget.

Vedtatt med 7 av 9 stemmer. Det vil si enstemmig fra de som var i møte.

6. Midlertidig løsning i garasjen, slik at bilene kan parkere der.

Saken over kommer uansett til å ta lang tid, og styret foreslår en midlertidig løsning i garasjen. Løsningen er stålbeslag som leder lekkasjevannet mot bakvegg. Dette kan medføre ekstra innbetaling for å finansiere dette.

Vedtatt: Styret sørger for midlertidig løsning i garasjen så biler kan parkere der. Pris på jobben sendes ut til sameiere for kommentering innen 5 dager.

Vedtatt med 7 av 9 stemmer. Det vil si enstemmig fra de som var i møte.

Møtet ble hevet kl.: 21.00.

Protokollen signeres av

Møteleder
Steven Hill28/10 Fører av protokollen
Per Aksel Jacobsen24/10-24 Protokollvitne
Pål Unanue-Zahl30/10-24 

12.	Takkonstruksjon og tekking: Materialer, konstruksjon, dimensjoner, teknisk og geometriske forhold og taket ventilasjon. Varmoisolasjon hvis bebudet på loft. (Beskrivelse nedenfor og opp.)	TAKVINKEL 36° GIPS, DIFF.TETT FOLIE, SPERRER 223 MM, ISOLASJON 25 CM, LUFTING 50 MM, UNDERTAK, PAPP, SLØYFER, LEKTER, TEGL
13.	Oppbygg over tak: Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, senlet lengde, avstand til søkk.	SOM TAKKONSTRUKSJON
14.	Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring: Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, frampring, antall, senlet lengde, rekkverkshøyde.	TERRASSER I BETONG, ISOLERT, TEKKING MED SARNAPIL, SEMENTHELLER BLOMSTERKASSER 80 CM BRED, 60 CM HØY REKKVERK 90 CM
15.	Innvendige trapper: Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, utgangerforhold, rekkverkshøyde, lyforhold, evt. overlys, røyktrakk. Utvendige trapper:	PREFABR. TRETRAPP, REKKVERK 90 CM BETONGTRAPP, REKKVERK 90 CM
16.	Vinduer: Materialer, konstruksjon. Det må spesielt vedtas for faresti pusning av vinduer.	FURUVINDUER, 3-LAGS GLASS
17.	Spesielle konstruksjoner Konstruksjons tegninger og statiske beregninger.	<input type="checkbox"/> vedlegges <input checked="" type="checkbox"/> innsendt senere
18.	Drenering:	KULTES TIL GRUNN
19.	Sanitæranlegg: Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert spylegger.	
20.	Rom til vask og tørk av tøy: For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	
21.	Ventilasjonsanlegg: Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon med særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	
22.	Oppvarmingsystem: Piper og ildsteden. Materialer, konstr., dimensjoner, ildsteders art og antall pr. pipe. NB. Feiser må utføres etter godkjent skjøtemåte.	<input checked="" type="checkbox"/> ovnsfyring <input checked="" type="checkbox"/> elektrisk <input type="checkbox"/> sentral. (meldes særskilt til Oslo brannvesen).

23.	Heisanelegg: Antall og art. Melding innendes særskilt til Heiskontrollen.	
24.	Anlegg (Se ildfarlighetsloven) Tankanlegg lagringstilrette for ildfarlige væsker må være særskilt godkjent av sprengeingeniøren og brannstyret på forhånd.	
25.	Anlegg (Industriell virksomhet) (Se arbeiderveloven) Utvalgte fra Statens arbeidsrettshøgskolen skal foreligge på forhånd.	
26.	Rom til varig eller midlertidig opphold i kjeller og/eller på loft. Antall og art.	KJELLER: 3 SOVEROM LOFT: 3 SOVEROM
27.	Garasjer. Materialer. Antall biler.	SE EGEN BYGGEMELDING
28.	Tilfluktsrom. 2 sett tegninger av tilfluktsrommet som er annerledes av Oslo Iullisvarer vedlegges byggemeldingen. Ved avvik fra forskriften sendes særskilt innmelding gjennom bygningskontrollen til sivilforsvaret som medfører eventuelle utsett. F. - industribygg med over 50 arbeidere må innføres vedlegg byggemeldingen.	
29.	Innhegning, forstøtningsmur, beplantning, lysgårde, friareal, tørkeplass, søppelkasser, bilparkering.	
30.	Særlege opplysninger (evt. som særskilt drøvelse). Hvis forhåndsutlaster er innbattet (forhåndsutlaster) må disse vedlegges.	GYLDIG SITUASJONSKART ER BESTILT I OPPMÅLINGSVESEN, DEN 8.6.84 SÅ SNART VI HAR MOTTATT KARTET, VIL DET BLI ETTERSENDT

BYGGANDERS GKS den 06.07.84
Gsm. Ringveien 81
1340 Bekkestua
Tlf. (02) 43 4 00
Byggherrens underskrift

ARKITEKTER MNAL
ALEX ARNFINSEN - JØRG FREI
SARBUVOLLVEIEN 36 - 1322 HØVIK

Byggherrens underskrift

Søknad om ansvarsett innendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tiligger byggherren å gjøre klar kjent med byggearbeidet.

Gjenpart av nabovarsel
vedlegges byggemelding

Avsender: **ARKITEKTER MNAL**
ALEX ARNFINSEN-JØRG FREI
SARBUVOLLVEIEN 38 - 1322 HØVIK

Oslo, den **6.7.84**

Til **Oslo bygningskontroll,**
Herselebsgt. 19,
Oslo 5

I henhold til bestemmelserne i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruknr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidsart	Bygningens art
33/971 JERPEFARET 8, OSLO 3	NYBYGG	GARASJE 4 STK TOMANNSBOLT

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10-14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekapl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herselebsgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempels dato).

Før nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygning sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringsbestemmelser, gjeldende avtandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her.

ARKITEKTER MNAL
ALEX ARNFINSEN-JØRG FREI
SARBUVOLLVEIEN 38 - 1322 HØVIK
Byggemelder
J. Frei

OSLO BYPLANKONTOR
004932 17.JULI84
BIL. NR. 3/6

Gjelder nabovarslet bygge- eller rivingsarbeid i strøk med bygninger, gavl i gavl, pikter eller av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivingsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelser. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggenotiser:
Føl 3 oppg. nr. på situasjonsplanen og/eller nabovarselskortet med en til Byggenotiser for Oslo, Krossen Akersgt. 22 B, 02 20 19 11 kunne opplys om naboeier navn og adresse.

KVITTERING FOR NABOVARSEL
ved rek.sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
	G.nr., b.nr., p.nr., eller bymatr.nr. og gate	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/ansvarlig)	Poststedets rek.nr.	Nabovarsel mottatt dato
33/920	HENRIK J. HUITFELDT JERPEFARET 7, 0393 OSLO 3	447		
33/988 - 33/998	ARNE RUUD SØRNEDALSV. 260, 0754 OSLO 7	448		
33/912	AAGOT G. JAKHELLN JERPEFARET 5, 0393 OSLO 3	449		
33/1261	SAMEIET JERPEFARET 6 V/LEIV ASKVIK JERPEFARET 6, 0393 OSLO 3	450		
33/1446	PETER GRAM M/FLERE HOSPITSV. 16, 0393 OSLO 3	451		
33/1989	LAILA OG HANS P. YSSEN JERPEFARET 5C, 0393 OSLO 3	452		
33/2236	JERPEKOGEN BORETTSLAG/OBOS HAMMERBORG TORG 1, 0179 OSLO	453		

1000035 4 JULI 84
Oslo 5, Herselebsgt. 19XII, Oslo 5

Det attesteres at det d. d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adresser. Samt antall sendinger: _____

Det gjelder kun på et Postverkets ikke har utlevering til

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Byplankontoret

Bygningsskjema nr.	Arbeidssted (Billett nr.) (Adresse)	33/971 Jerpefaret 8 Hus 4	Journalnr.	8472856
	Arbeids og bygningens art	Tomannsbolig	Innløst	5.7.84
	Byggherre	Byggandsps A/S, Gml. Ringerikavei 61, 1340 Bekkestua		
Anmelder	Ark. Arnfinn og Frøi, Sarbuveollv. 36, 1322 Høvik			

OSLO BYPLANKONTOR
004932 17. JULI 84
BIL. NR. 1/6

13 JULI 1984
EKSPEDISJONEN

AB/BAR-0623 JNR 4932/84

GNR 33 BNR 971, JERPEFARET 8
TOMANNSBOLIG, HUS 4
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 13.07.84

Tilbakesendes bygningsskjema nr.

Vi viser til vår uttalelse av d.d. i forbindelse med
byggemelding for tomannsbolig, hus 1, journalstemplet Oslo
byplankontor 4929/84, hvor vi anbefalte byggemeldingene for hus
1, 2, 3 og 4 samt garasjeanlegg godkjent.

OSLO BYPLANKONTOR, DEN 11 SEPTEMBER 1984

Sven W. Heinrich
Sven W. Heinrich
byplansjef

Jon Kr. Ellefsen
Jon Kr. Ellefsen
avd.sjef

12 SEP. 1984



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Helge Skrivervik
Jerpefaret 8G
0788 OSLO

KOPPI

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200206904-5
Opppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Dag Haraldsen

Dato: 10 DES. 2002
Arkivkode: 531

Byggeplass: JERPEFARET 8G Eiendom: 33/971/0/0

Tiltakshaver: Helge Skrivervik Adresse: Jerpefaret 8G, 0788 OSLO
Søker: Helge Skrivervik Adresse: Jerpefaret 8G, 0788 OSLO
Tiltaksart: Fasadeendring

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Søknaden omfatter utvidelse av 2. etasje med 6 m2 BRA samt innsetting av et vindu i fasade sydvest.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og 95 godkjennes søknaden, vedlagt

- tegning nr. 5,6,7 og 8
- utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 09.12.02
- kontrollplaner for prosjektering og utførelse og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, etter at vedlagte faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent for den gjennomføres.

Søknaden:

Søknaden omfatter utvidelse av 2. etasje med 6 m2 BRA samt innsetting av et vindu i fasade sydvest.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, U-maks 0,25, S-2662 datert 19.05.83.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Trondheimsveien 5 22 66 20 20
0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@rbc.oslo.kommune.no

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:
Avfallsplan datert 21.11.02 er godkjent.

Ansvar:
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdiggattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet. Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemae skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Pål Ravnsborg-Gjertsen
Pål Ravnsborg-Gjertsen
fungerende seksjonsleder

Dag Haraldsen
Dag Haraldsen
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Godkjent avfallsplan
Skjema for anmodning om ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

200206904 10



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Stousland Arkitektkontor AS
Svalbardvn. 1 A
0375 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200206904-9
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hans Andersen

Dato: 02. FEB. 2003
Arkivkode: 531

Byggeplass: JERPEFARET 8G Eiendom: 33/971/0/0
Tiltakshaver: Helge Skrivervik Adresse: Jerpefaret 8G, 0788 OSLO
Søker: Helge Skrivervik Adresse: Jerpefaret 8G, 0788 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST


Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet


Arvid R. Johannessen
avd./ing.


Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Helge Skrivervik, Jerpefaret 8 G, 0788 Oslo.



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

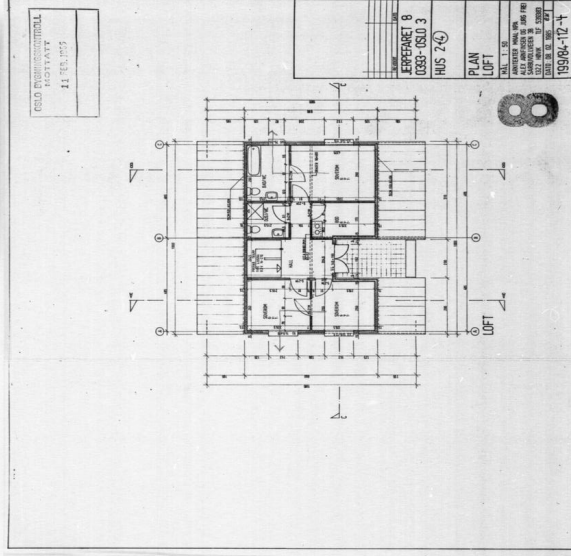
Postadresse:
Trendbeinsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

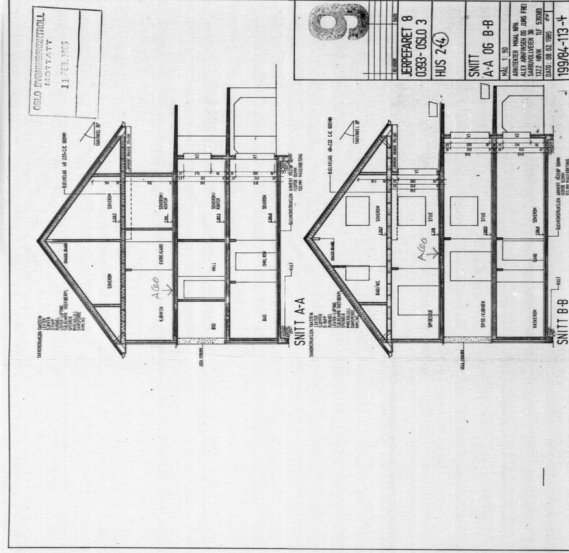
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X

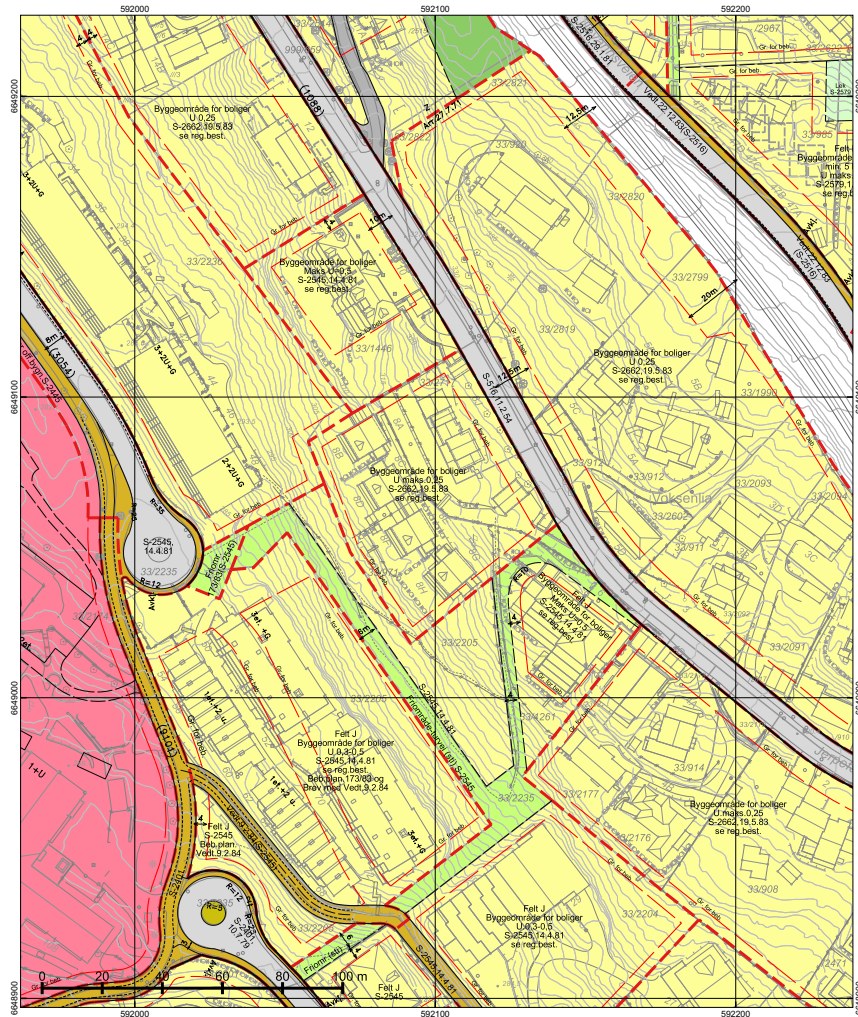


A1 A2 A3 A4 A5

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X



A2 A3 A4 A5 A3 A4 A5 A3 A4 A5




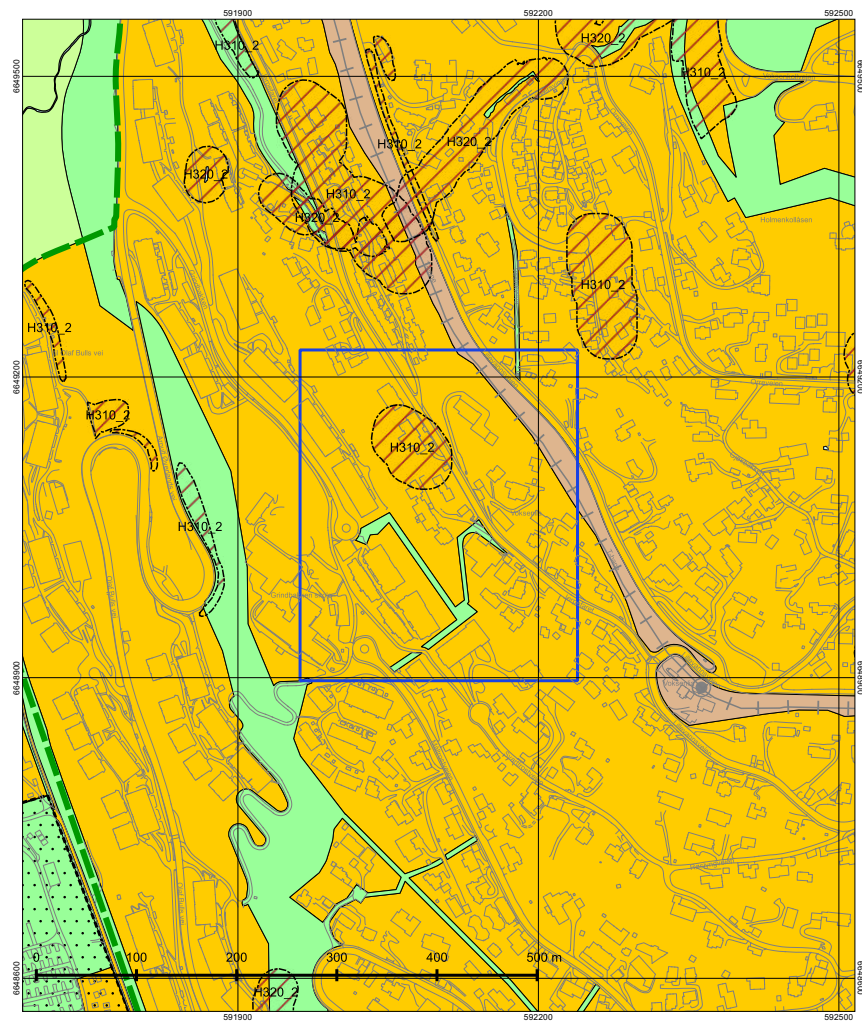
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
 - 70 - Felles avkjørsel
 - 72 - Felles lekeareal
 - 74 - Felles gårds plass
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-
- 70 - Felles avkjørsel
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 313 - Skulder - bankett
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 913 - Formålgrensning
 - 930 - Reguleringslinje
 - Formålgrense
-
- Plangrense (gammel lov)
 - Grense for bebyggelse
 - Beregnet senterlinje veg
 - Bygningens avgrensning i beb. plan

 Oslo Oslo kommune	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneby. Se tegnforklaring på eget ark
Dato: 27.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	PlottID/Best.nr.: 149034/ 86521607 Adresse: Jerpfarefaret 8 Gnr/Bnr: 33/971	Deres ref.: Kommentar:



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefloss
			H390 - Deponi



Dato: 27.10.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 149034/86521607
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015-2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





S-2662

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

Vedtaksdato: 19.05.1983

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198302123](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V200686, V220895

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

§ 2. Området er regulert til:

- Bygeområde for boliger
- Friområde - park
- Fellesareal - avkjørsel, parkering, gangvei, lek

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

§ 4. Maks. utnyttelsesgrad er 0,25.

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

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

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

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

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

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

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

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



S-516

Regulering av Jerpefaret vei 1088 + del av vei 1092.

S-516 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.02.1954

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195401696](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V220481

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



V290182N2

Bebyggelsesplan Felt K Jerpefaret.

V290182N2 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: [198203159](#)

Vedtaksdato: 29.01.1982

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2545

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Attestert kopi av dok.nr. 1987/55972/105
Attestingstidspunkt 2025-10-28 09:42

Side 1 av 7

**Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
STEINAR MOE A/S statsaut.eiendomsmeglere Prof.Dahls gate 22, 0353 Oslo 3		46.80.84

DAGBOK FØRT

01.SEP.87 055972

BYSKRIVEREN Hoved-
haver

1. Eiendom	Gnr. 33	Bnr. 971	Fnr.	Kommune Oslo
Navn		Fødselsnummer		
Turi Widerøe				
Kari Widerøe				
Wanda Widerøe				

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring
om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

bruksenhetenes areal eller

bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller

kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller

seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger
m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86



Attestert kopi av dok.nr. 1987/55972/105
Attestingstidspunkt 2025-10-28 09:42

Side 2 av 7

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	2		21				41			
2	B	2		22				42			
3	B	2		23				43			
4	B	2		24				44			
5	B	2		25				45			
6	B	2		26				46			
7	B	2		27				47			
8	B	2		28				48			
9	G	1		29				49			
10	B	2		30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			

Sum teller skal stemme m. nevner $\frac{19}{19}$ Sum teller skal stemme m. nevner Sum teller skal stemme m. nevner

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = sameieeksjon boliger, SN = sameieeksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Jerpefaret 8

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholder seg panterrett i den enkelte seksjon med et beløp stort kr 20.000.-, til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterrett har prioritet etter kr 1.000.000.-, og sameiet kan vike prioritet, dog slik at denne skal ligge innenfor 90% av seksjonens verdi til enhver tid.

Bebyggelsen har ikke kjeller eller loft utover tegningene.

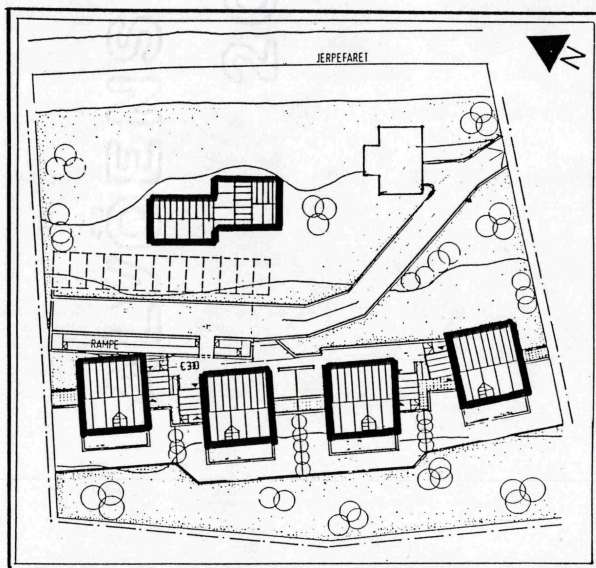
Dato Hjemmelshaver (s) underskrift

Sted Oslo Kari Widerøe Wanda Widerøe Turi Widerøe

Tinglysingsstempel

Jerpefaret 8

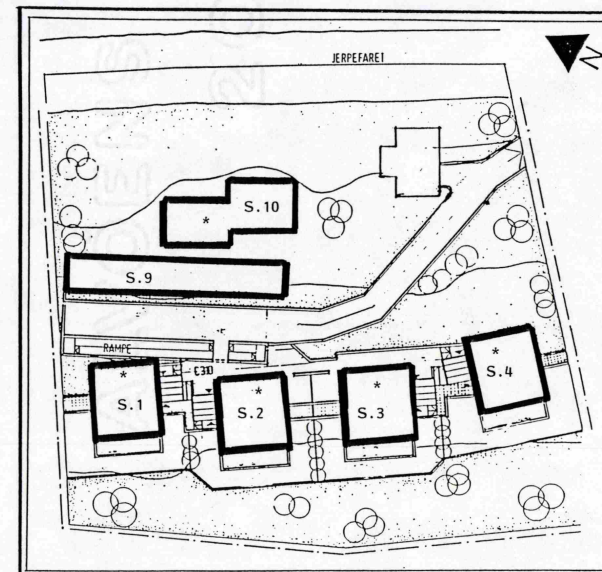
Oppdeling i eierseksjoner av gnr 33 bnr 971, Oslo kommune

Side 1
SITUASJONSKART med fellesarealerJerpefaret 8

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 33 bnr 971, Oslo kommune

Side 2
UNDER-/KJELLERETASJE
Seksjonene 1, 2, 3, 4, 9 og 10
Seksjonene 1, 2, 3, 4 og 10 fortsetter på side 3

* angir intern trapp i seksjonen

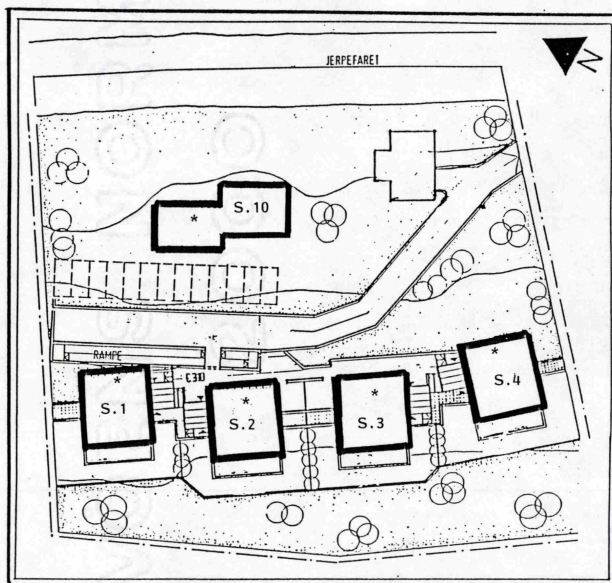


Jerpefaret 8

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 33 bnr 971, Oslo kommune

Side 3
1. ETASJE
Seksjonene 1, 2, 3, 4 og 10
Seksjon 10 fortsetter på side 4

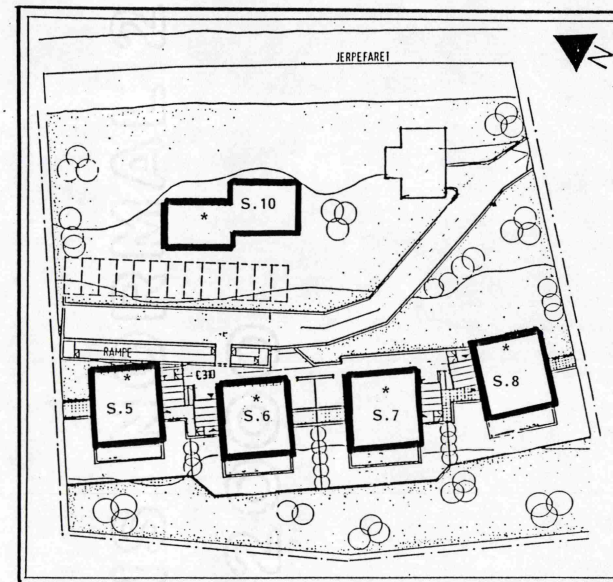
* angir intern trapp i seksjonen

**Jerpefaret 8**

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 33 bnr 971, Oslo kommune

Side 4
2. ETASJE
Seksjonene 5, 6, 7, 8 og 10
Seksjonene 5, 6, 7 og 8 fortsetter på side 5

* angir intern trapp i seksjonen

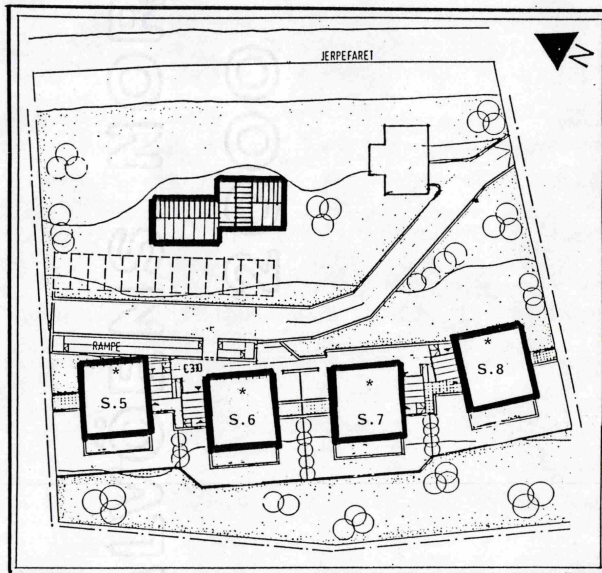


Jerpefaret 8

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 33 bnr 971, Oslo kommune

Side 5
3. ETASJE/LOFTSETASJE
Seksjonene 5, 6, 7 og 8

* angir intern trapp i seksjonen





DAGBOKFØRT

12. JUNI 90 035447 **BEGJÆRING OM RESEKSJONERING AV EIENDOMMEN**

Gnr 33 bnr 971, Oslo kommune

BYSKRIVEREN I OSLO

.....

Eiendommen gnr 33 bnr 971 består i dag av 10 eierseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring av 1.9.1987.

Hjemmelshavere til de 10 seksjoner er:

<u>Seksjon 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10</u>	
Turi Widerøe	231137
Kari Widerøe	051039
Wanda Widerøe	020152
<u>Seksjon 2</u>	
Kai Engedal	190544

Fra eiendommen er det utskilt gnr 33 bnr 2717.

Eiendommen begjæres med dette reseksonert idet seksjon 10 vil utgå, hvoretter sameiet vil bestå av totalt 9 seksjoner. Hjemmelshaver til seksjonene 1-9 vil være som tidligere.

De gjenværende 9 seksjoner i sameiet vil ha følgende eierbrøk:

Seksjon 1	2/17
Seksjon 2	2/17
Seksjon 3	2/17
Seksjon 4	2/17
Seksjon 5	2/17
Seksjon 6	2/17
Seksjon 7	2/17
Seksjon 8	2/17
Seksjon 9	1/17
	<u>17/17</u>

Den tidligere forutsatte panterrett til sameiet opprettholdes uendret i de 9 gjenværende seksjoner.
Oslo, den 8.4.1990

[Signature]

Hjemmelshaver til seksjon 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9
Turi, Wanda og Karl Widerøe
Advokat Chr. N. Sibbern jfr. fullmakt

[Signature]

Hjemmelshaver til seksjon 2
Kai Engedal
Steinar Moe jfr. fullmakt

[Signature]
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

Doknr. 35147 Tinglyst: 12.06.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



DAGBOKFØRT

12. JUNI 90 035447 **BEGJÆRING OM RESEKSJONERING AV EIENDOMMEN**

Gnr 33 bnr 971, Oslo kommune

BYSKRIVEREN I OSLO

.....

Eiendommen gnr 33 bnr 971 består i dag av 10 eierseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring av 1.9.1987.

Hjemmelshavere til de 10 seksjoner er:

<u>Seksjon 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10</u>	
Turi Widerøe	231137
Kari Widerøe	051039
Wanda Widerøe	020152
<u>Seksjon 2</u>	
Kai Engedal	190544

Fra eiendommen er det utskilt gnr 33 bnr 2717.

Eiendommen begjæres med dette reseksonert idet seksjon 10 vil utgå, hvoretter sameiet vil bestå av totalt 9 seksjoner. Hjemmelshaver til seksjonene 1-9 vil være som tidligere.

De gjenværende 9 seksjoner i sameiet vil ha følgende eierbrøk:

Seksjon 1	2/17
Seksjon 2	2/17
Seksjon 3	2/17
Seksjon 4	2/17
Seksjon 5	2/17
Seksjon 6	2/17
Seksjon 7	2/17
Seksjon 8	2/17
Seksjon 9	1/17
	<u>17/17</u>

Den tidligere forutsatte panterrett til sameiet opprettholdes uendret i de 9 gjenværende seksjoner.
Oslo, den 8.4.1990

[Signature]


Hjemmelshaver til seksjon 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9
Turi, Wanda og Karl Widerøe
Advokat Chr. N. Sibbern jfr. fullmakt

[Signature]

Hjemmelshaver til seksjon 2
Kai Engedal
Steinar Moe jfr. fullmakt

[Signature]
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

Doknr. 35147 Tinglyst: 12.06.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

22049898



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** 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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 RØYKVARSLE

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 forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 overfor budgiverne 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Jerpefaret 8G 0788 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 971, snr 8 (ideell andel 1/1) 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 eiendomsmeidlerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

