NORDVIK

Jerpefaret 8F

4 soverom | 234 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jerpefaret 8F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Egenerklæringsskjema
53	Vedlegg
84	Andre vedlegg
176	Kontaktinfo
180	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
183	Forbrukerinformasjon om budgivning
184	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.04.2026









Nøkkelinformasjon

Spektakulær utsiktsbolig over to plan-
Flere solrike uteplasser og hage -
Hybel - To garasjeplasser

Prisantydning	**14 500 000,-**
Omkostninger	**374 580,-**
Totalpris	**15 302 748,-**
Fellesgjeld	**428 168,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 316,-**
BRA-i	**234 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Frogner har gleden av å presentere denne lekre og gjennomførte utsiktsboligen. Helt unik beliggenhet med storslått utsikt over Oslofjorden, Bogstadvannet og Bærumsmarka. Her får du det beste fra to verdener - naturnær idyll kombinert med kort vei til byens fasiliteter. Boligen strekker seg over to plan og har flere solrike uteplasser. Solrik balkong fra 1. etg, mens underetasjen byr på en herlig terrasse med tilhørende hage.

Høydepunkter:

- Fantastisk utsikt mot byen
- Herlige uteplasser med sol fra kl. 11 til solnedgang
- Påkostet i nyere tid
- Separat vinterhage/tv stue
- Fire soverom
- Peis både i stue og i spisekjøkken
- Dobbelgarasje m/el
- Hybel som leies ut for kr. 9.500,- pr. mnd
- Kort vei til T-bane og buss
- Nærhet til skole og barnehage

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm





1. Etasje
BRA-i: 124 kvm
Total BRA: 124 kvm































Her kan man nyte vakre solnedganger hele året





Stille og rolig med naturen tett på

Stille og rolig med naturen tett på























Soverom 1





Hybel (leies ut for kr. 9.500)
Egen inngang og trapp ned fra siden

Hybel



Hybel





Bad hybel

Bad hybel

















Dobbelgarasje med elektrisk port og ladestasjon. Varmekabler i adkomsten





Koselig sameie med fine internveier m.m.



Umiddelbar nærhet til flotte turområder



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0114/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jerpefaret 8F, 0788 OSLO
Gnr 33, bnr 971, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Esther Amb Pettersen
Steven James Hill

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)
428 168,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 928 168,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
373 200,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
374 580,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
387 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 302 748,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 315 748,- (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
1987

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 234 kvm
BRA-e: 34 kvm
Totalt BRA: 268 kvm
TBA: 63 kvm

Beskrivelse:

Bolig
-2. etasje:
BRA-i: 124 kvm. Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, omkledningsrom, bad, bad 2, kjøkken, vaskerom
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 39 kvm.

Underetasje:
BRA-i: 110 kvm. Stue, stue 2, kjøkken m/spisestue, omkledningsrom, bod, toalettrom, hall
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 24 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 6 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm.
Total BRA: 25 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Frittstående utebod.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold
1. etasje:
2 stuer, kjøkken m/spisestue, vindfang, omkledningsrom, hall, wc, bod, vinterhave

Underetasje:
4 soverom, trappegang, omkledningsrom, 2 bad, vaskerom, wc

Bod: Én bod i felles område med egen lås. God plass til sykler og annet utstyr.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 3
- Utvendig - Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Innvendige dører
- Innvendig - Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann - og avløpsledninger
- Spesialrom - 1. underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Våtrom - 2. underetasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2. underetasje - Bad - Overflater gulv
- Våtrom - 2. underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 2. underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 2. underetasje - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - 2. underetasje - Bad 2 - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2. underetasje - Bad 2 - Overflater gulv
- Våtrom - 2. underetasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 2. underetasje - Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 2. underetasje - Bad 2 - Ventilasjon
- Våtrom - 2. underetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 2. underetasje - Vaskerom - Overflater gulv
- Våtrom - 2. underetasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 2. underetasje - Vaskerom - Ventilasjon
- Kjøkken - 2. underetasje - Kjøkken - Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom – 2. underetasje – vaskerom – sluk, membran og tettesjikt
Tilstandsvurdering: Rundt rørgjennomføringer er det påvist mangelfull eller feil utførelse, noe som medfører risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen innenfor våtsonen. Det er videre registrert tegn på utettheter i våtrommet, og rundt sluket er det påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran, tettesjikt og klemring. I tillegg er både membranløsningen og slukløsningen kommet over halvparten av forventet brukstid. Rapporten peker også på usikkerhet knyttet til om rørgjennomføringene er korrekt utført. Samlet innebærer dette at det må påregnes utbedringer.

Tiltak:
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 vil slukløsningen måtte skiftes ut, og det må sannsynligvis også foretas utbedring eller utskiftning av membransjiktet. Det er imidlertid vanskelig å angi nøyaktig når dette blir nødvendig. Oppgitt prisestimat gjelder etablering av nytt gulv med flis og smøremembran ført opp på vegg. Dersom hele våtrommet ønskes utbedret, kan kostnadene bli høyere, og endelig pris må avklares ved innhenting av konkrete tilbud fra fagkyndige.

Prisestimat: 100 000 - 200 000.

Parkering
Det medfølger to parkeringsplasser med elbillader i felles garasje.

Modernisering og påkostninger
Utbedringer av selger:
- Alle overflater oppgradert med unntak av vaskerom, oppbevaringsrom og de to badene (helsparklet og malt himlinger og vegger).
- Alle fronter og benkeplater skiftet på kjøkkenet, beholdt «skjelett». «Treestories» spesialtilpasset alle fronter.
- Nye benkeplater, mye elektrisk oppgradering (alt dokumenter og utført av Storm Elektro og OneCo).
- Fjernet mye gulvfliser og lagt varmefolie på kjøkken og vinterhage (Storm Elektro).
- Ny parkett i begge rom.
- Mikrosement lagt av håndverker på toalett oppe og på to soverom i kjelleren.
- Taket ble revet og bygget nytt i 2022 av proff taktekker (ALBRETSEN & GROHSHENNIG AS).
- Kontinuerlig vedlikehold av fasade som ikke krever lift/stillas.
- Beiset balkongen i 2024 og 2025.
- Bygget trapp til hagen i 2020.
- Gjerdet inn eiendommen i 2021.
- Betydelig arbeid lagt ned i hagen, både opprydding og kjøp av planter.
- Oppgradert el-anlegg i forbindelse med at hybel ble etablert i 2023 (Storm Elektro).

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt

salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående kan følge etter nærmere avtale.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Alle innebygde hvitevarer medfølger. Frittstående kjøleskap og vinkjøleskap kan kjøpes.

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Vedfyring
- Det er varmekabler på bad
- Varmefolie på kjøkken og vinterhage

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 42.000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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 9 316,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Garasje kr. 425
Renter avdrag og lån kr. 2.880,-
Felleskostnader kr. 5.601,-
Tv/internett kr. 469,-

Felleskostnadene betales kvartalsvis.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Disse inkluderer: feie- og tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr, vann- og avløpsgebyr. Totalt 208 710,- for hele sameiet Jerpefaret 8.

Eiendomsskatt
Kr 10 981,- pr. 01.01.2026
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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Jerpefaret 8, orgnr. 987034270

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Ingen styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 428 168,-

Estimert totalt lånebeløp: 2.273.000,-
Rente per mnd. ÅÅÅÅ er: 7,15%
Total løpetid: 31.05.2045 år
Type lån: Annuitet

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 50609863

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 803 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Se vedlagt kartskisse 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 visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Jerpefaret 8E har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i Voksenlia, høyt og fritt over Bogstadvannet. Her bor du i et etablert og etterspurt boligområde med flott utsikt mot Oslofjorden, innsjøen og de grønne omgivelsene i marka. Eiendommen ligger rolig og skjermet til, samtidig som sentrum er lett tilgjengelig - en sjelden kombinasjon som gir høy bokvalitet i hverdagen.

Boligen ligger ved inngangsporten til Nordmarka, med umiddelbar tilgang til et omfattende nettverk av turstier, grusveier og preparerte skiløyper.
Her kan du spenne på deg skiene rett utenfor døren eller nyte turer til fots i vakre omgivelser. Tryvann Vinterpark ligger også i kort avstand og tilbyr gode muligheter for alpint og vinteraktiviteter.
Ved Bogstadvannet finner du dessuten en av landets mest anerkjente golfbaner, vakkert plassert ved foten av Holmenkollåsen.

Det er gode kollektivforbindelser i området. Voksenlia T-banestasjon ligger ca. 400 meter fra boligen, med reisetid til Majorstuen på rundt 25 minutter. Med bil er det enkel adkomst til både sentrum og øvrige bydeler.

Dagligvaretilbudet er godt, med flere butikker i nærområdet. I tillegg finnes hyggelige serveringssteder i Holmenkollen, inkludert den tradisjonsrike restauranten og det populære hotellet med spa- og treningstilbud - alt innen kort avstand.

For barnefamilier er området svært attraktivt, med nærhet til både barnehager og skoler. Det finnes også et bredt spekter av idretts- og aktivitetstilbud i nærområdet, med flere anlegg og idrettslag som tilbyr aktiviteter året rundt.
Populære Grindbakken med barneskole (som eiendommen sogner til) og barnehage ligger innen gangavstand. Det går blant annet tursti fra Jerpefaret og ned til skole- og barnehageområdet.
Av øvrige barnehager i området finnes blant annet Norlandia Voksentoppen ski- og friluftsbarnehage i Ullveien, Tomm Murstad Friluftsbarnehage i Øvreseterveien, Norlandia Skistua barnehage, Turi Sletners Barnehave i Lillevannsveien og Gladheim Montessori barnehage i Holmenkollveien.
Skolegrensene er veiledende og revideres jevnlig av Utdanningsetaten. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører iht. skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Dersom et barn har to adresser er det den folkeregistrerte adressen som gjelder.

Bebyggelse
Bygget er oppført i betong og tre. Se vedlagte tilstandsrapport.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 2002, og brukstillatelse datert 19.01.1987.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det er etablert et kjøkken i et rom i underetasjen som leies ut uten at dette er søkt. Kjøper overtar ansvaret for dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Saksnr: 201710678
Saken gjelder: Ankerveien 123. Utvide kapasitet i vannforsyningssystem.

Saksnr: 202451336
Saken gjelder: Ankerveien 123 - Friområder som erstatning for Husebyjordet-Himstadjordet

Saksnr: 202218591
Saken gjelder: Detaljregulering for Liaskogen

Pågående byggesaker:
Jerpefaret 12 - oppføring av firemannsbolig, riving av eksisterende tomannsbolig, utenom sokkelen, oppføring av to garasjer
Saksnummer: 202512075

Lillevannsveien 47 - oppføring av tre tomannsboliger og riving av eksisterende bebyggelse
Saksnummer: 202511863

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

301/33/971/3:

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 bygningsråd.
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

01.09.1987 - Dokumentnr: 55972 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/19
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

12.06.1990 - Dokumentnr: 35147 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/17
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

06.02.1997 - Dokumentnr: 7972 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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 er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger 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

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 149 281,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.3.900 (2 inkl) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. dag og kveld kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 245 581,- 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. 3 625,-.

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 8. april 2026

Ansvarlig megler
Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Jerpefaret 8F

Nabolaget Lillevann - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	531 elever, 22 klasser	7 min / 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	6 min / 3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	5 min / 3 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	7 min / 3.7 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	10 min / 4.4 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	12 min / 6.8 km

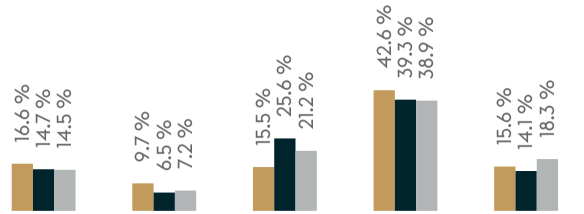
Offentlig transport

Voksenlia	Linje 1	5 min / 0.4 km
Grindbakken	Linje 42, 42N, 45	11 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)	53 barn	6 min / 0.4 km
Liabakken barnehage (1-5 år)	48 barn	16 min / 1 km
Måltrosten barnehage (0-5 år)	70 barn	19 min / 1.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Grindbakken skole	6 min
Orreskogen Ballbinge	17 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	16 min
Hovseter Velvære	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Esther Amb Pettersen	9578-5993-4-2715721	2026-03-24 20:28:02
Steven James Hill	9578-5999-4-2050112	2026-03-24 20:40:02

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0114/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jerpefaret 8F, 0788 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Esther Amb Pettersen, Steven James Hill

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6842317
Forsikret i: If Skadeforsikring

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/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Albretsen & Grohshennig AS Tak skiftet i desember 2022. PA Entreprenør AS Renovasjon garasjeanlegg vår/sommer 2025, utbedring vannlekkasje fra naboens hage

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm Elektro AS, flere perioder som er dokumentert i Boligmappa OneCo Elektro AS, juli 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Egenkontroll el-sikkerhetsdagen 15. oktober 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seiko, 2019

---

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: Nei, har ikke privat

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken: fronter byttet av Tree Stories AS sommeren 2024 Stue vegger og himling gjort av deLilla AS juli 2025 Microsement soverom og toalett: Pussexperten august 2021 Gjerde rundt eiendom: Nordstrand Gjerdefabrikk mars 2021 Vinterhage: vannlekkasje arbeid utført av Nordbæk Bygg AS mars 2026

---

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

Nei

Feil og mangler

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

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)

Ja

Beskriv: Mindre dreneringsjobb bak hus E og F, og C og D for å hindre ansamling av vann i 2025. Kum i innkjørsel tømt i 2024.

---

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

Nei

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært behov for egen godkjenning, da ingen endringer er gjort i konstruksjon, og vinduer og utgangsdør tilfredsstiller kravene.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: PA Entreprenør hevder sameiet fremdeles skylder dem deler av sluttoppgjøret for arbeidet med garasjen, der sameiet er uenig. Saken har ligget i ro i flere måneder.

---

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

Eventuell kommentar: Det er ingen oljetank på eiendommen

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0114/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Steven James Hill	**2026-03-24**	**Esther Amb Pettersen**	**2026-03-24**

Identifikasjon

Steven James Hill

Identifikasjon

Esther Amb Pettersen

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Jerpefaret 8 F, 0788 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 971, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 05.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2405 **Eiendomsverdi ref nr:** XG1359

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1987, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1985, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning fordelt over 2 plan. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og jevnlig vedlikeholdt med generelt normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøre oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Brannsikring mellom naboenhet:
Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Horisontaldelt tomannsbolig med saltak tekket med torv. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i antatt betong. Grunnmur i antatt betong med utvendig pusset og malte overflater. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. Da dette er et lite sameie er det ytterst relevant og sette seg inn i kommende vedlikehold og kommende kostnader da dette kan deles på hver enkelt eier. Fellesarealer, fellesbygninger og felleskonstruksjoner er ikke vurdert. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein er påregnelig på sikt som normalt vedlikehold. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og fra takfot i stige. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

Nedløp, renner og beslag fra byggeår på tilhørende enhet. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takkonstruksjon fra byggeår av taksperrer e.l. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Luftlekkasjer og utette overganger rundt pipeløp og rørgjennomføringer er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der evt. kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller normalt sameiet i felleskap.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2009. Vinduer fremstår med tiltenkt funksjon. Kommende overflatebehandling er påregnelig og tilfaller ny eier. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2009. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1985. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Terrassedør i 2. underetasje på hovedsoverommet med 2-lags isolerglass fra 2009. Terrassedør fremstår med normal bruksslitasje med tanke på alder og tiltenkt funksjon.

Utgang fra stue i 1. underetasje til veranda på ca. 24 m² med flislagt dekke. Betongkonstruksjon opprinnelig fra byggeår dog oppgradert i 2008, inklusive nye fliser, rekkverk og blomsterkasse. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er 87 og 79 cm og er noe lavt.

Det er ukjent for undertegnende vedrørende underliggende utførelser på tettesjikt men det ble ikke påvist noen form for lekkasjer ved kontroll på undersiden av betongdekke. Rekkverkstolper er forankret direkte mot betongdekke som kan føre til råteskader på sikt.

Utgang fra soverom i 2. underetasje til terrasse på ca. 27 m². Ingen negative konstruksjonsmessige avvik observert utover normal bruksslitasje. Utførelser på underliggende fundamenter er ukjent og kunne ikke kontrolleres grunnet begrenset tilkomst til kontrollpunkter.

Steinlagt markterrasse på 12 m² på baksiden av boligen. Synlige variasjoner der kommende lokale vedlikehold eller omlegging er påregnelig på sikt.

Trappeløp og inngangsparti. Ved tidligere lekkasje er det blitt opparbeidet ny banemembran, påstøp, skiferfliser med varmekabler i 2019 iht. tidligere eiers opplysninger.
Arbeider ble utført av firma Arthus AS og kontrollert av OPAK AS iht. tidligere eiers opplysninger.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett fra 2024. Microsement i nedre plan i 2021. Fliser på bad.

Beskrivelse av eiendommen

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Noen bomflis på gulv i 1-u.etg og på nedre plan.

Etasjeskille i betong og støpt såle mot grunn. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Gulvet er av betong belagt med fliser. Veggene har malte flater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkendel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Malt tretrapp fra nyere årstall med inntrinn i eik. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vinterhage fra byggeår med aluminiumskonstruksjon og glass samt omliggende trekonstruksjon. Det gjøres oppmerksom på alder og kommende vedlikehold og behov for oppgrderende tiltak der det nylig er utført lokal utbedring av firma i 2026 etter mindre lekkasje.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2-u.etg: Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Badet ble oppusset i 2007/2008 utført av firma, iht. tidligere eiers opplysninger. Ingen dokumentasjon på badets oppføring ble fremlagt. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 0-10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift og stedvis motfall. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Hovedbad i 2-u.etg fra 2007/2008 iht. tidligere eiers opplysninger uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Dobbel servant på granitt benkeplate med underskap, vegghengt klosett, dusj med dusjvegger i herdet glass og hjørnekar. Håndkletørker på vegg. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 5 mm til sluk under servant. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

Vaskerom fra 2008 iht. tidligere eier opplysninger uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Flislagte overflater med varmekabler i gulvet. Utslagsvask på skapinnredning og opplegg til vask og tørk.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er sluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse. Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med kjøkkenøy, hvite/slette fronter, kompositt benkeplate med fliser over benk og underlimt benkebeslag med ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, kombiovn med damp/grill, ovn og induksjonstopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator i børstet stål. Kjøkkenskrog fra 2007/2008 vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Ny kjølemotor på kjølehjørne i 2018, iht. eiers opplysninger. Oppgrader med nye fronter og benkeplate fra Trestories 2024. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ikea hybel-kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator med kullfilter. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og malte flater på vegg. Oppusset i 2024 iht. eiers opplysninger. Servant, speil. Veggehengt klosett. Mekanisk avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår og 2007 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på soverom. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.
Avløpsrør fra byggeår og av nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Boligventilasjon med avtrekk fra våtrom. Ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereder ca. 287 L fra 2008 plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i bod i 1-u.etg. Samsvarserklæring på hele anlegget foreligger ikke, men det er utført arbeider i de senere årene med fremlagt dokumentasjon og ligger i boligmappa.no. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst

Beskrivelse av eiendommen

geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuktsikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår. Henviser til punkt for rom under terreng der drenering bør skiftes ut før videre innredning av rom i kjeller.

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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

Brannslukkingsapparat og røykvarslere.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Kjøkken på nedre plan er ikke bruksendret der vegger til omkledningsrom er flyttet. Opprinnelige vegg til soverom i stue/1-u.etg er fjernet. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940. Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Garasje

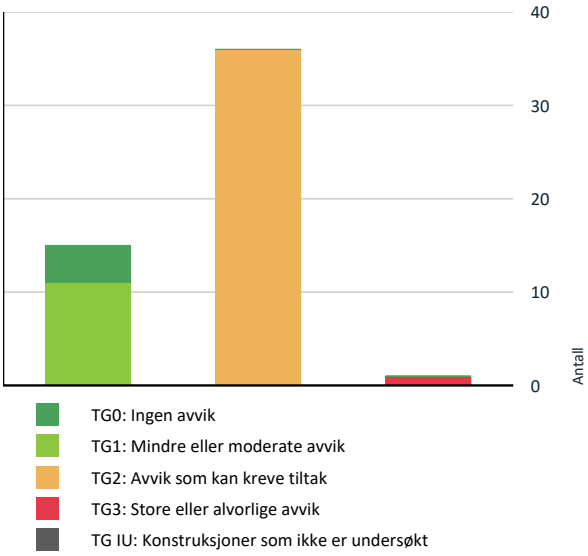
• Det foreligger ikke tegninger

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

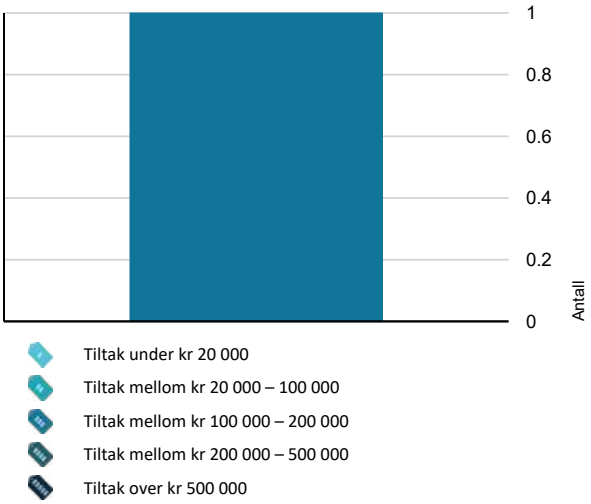
Sammendrag av boligens tilstand

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

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 3	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring 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 > 1. underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Bad 2 > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1987

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger av stein er påregnelig på sikt som normalt vedlikehold. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og fra takfot i stige. Taktekket er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Besiktigelse av taktekke.



Kontroll av undertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag fra byggeår på tilhørende enhet. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

• 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Musesperre må etableres.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon fra byggeår av taksperrer e.l. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Luftlekkasjer og utette overganger rundt pipeløp og rørgjennomføringer er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der evt. kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller normalt sameiet i felleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2009. Vinduer fremstår med tiltenkt funksjon. Kommende overflatebehandling er påregnelig og tilfaller ny eier.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer med normal bruksslitasje med tanke på alder og fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Dører - 1 - 2

Beskrivelse

Terrassedør i 2. underetasje på hovedsoverommet med 2-lags isolerglass fra 2009. Terrassedør fremstår med normal bruksslitasje med tanke på alder og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1985. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2009. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue i 1. underetasje til veranda på ca. 24 m² med flislagt dekke. Betongkonstruksjon opprinnelig fra byggeår dog oppgradert i 2008, inklusive nye fliser, rekkverk og blomsterkasse. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er 87 og 79 cm og er noe lavt.

Det er ukjent for undertegnende vedrørende underliggende utførelser på tettesjikt men det ble ikke påvist noen form for lekkasjer ved kontroll på undersiden av betongdekke. Rekkverkstolper er forankret direkte mot betongdekke som kan føre til råteskader på sikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverkstolper er forankret direkte mot betongdekke som kan føre til råteskader på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Rekkverkstolper bør holdes under oppsikt.



Noe synlig elde på undersiden av veranda.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Utgang fra soverom i 2. underetasje til terrasse på ca. 27 m². Ingen negative konstruksjonsmessige avvik observert utover normal bruksslitasje. Utførelser på underliggende fundamenter er ukjent og kunne ikke kontrolleres grunnet begrenset tilkomst til kontrollpunkter.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 3

Beskrivelse

Steinlagt markterrasse på 12 m² på baksiden av boligen. Synlige variasjoner der kommende lokale vedlikehold eller omlegging er påregnelig på sikt.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Synlige variasjoner der kommende lokale vedlikehold eller omlegging er påregnelig på sikt.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappeløp og inngangsparti. Ved tidligere lekkasje er det blitt opparbeidet ny banemembran, påstøp, skiferfliser med varmekabler i 2019 iht. tidligere eiers opplysninger.
Arbeider ble utført av firma Arthus AS og kontrollert av OPAK AS iht. tidligere eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis bomflis på flislagte dekker og trapper. Synlige elde på tretrapp ned til hagen. Håndløper på vegg mangler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer er påregnelig på sikt og tilfaller eier. Håndløper på vegg bør opparbeides.



Besiktigelse av trapp.



Besiktigelse av trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett fra 2024. Microsement i nedre plan i 2021. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Noen bomflis på gulv i 1-u.etg og på nedre plan.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noen bomflis på gulv i 1-u.etg og på nedre plan.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer eller utskiftninger er påregnelig på sikt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong og støpt såle mot grunn. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Besiktigelse av ildsted.



Besiktigelse av ildsted.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong belagt med fliser. Veggene har malte flater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkendel. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp fra nyere årstall med inntrinn i eik. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.



Besiktigelse av trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vinterhage fra byggeår med aluminiumskonstruksjon og glass samt omliggende trekonstruksjon. Det gjøres oppmerksom på alder og kommende vedlikehold og behov for oppgrderende tiltak der det nylig er utført lokal utbedring av firma i 2026 etter mindre lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder og type konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det nylig er utført lokal utbedring av firma i 2026 etter mindre lekkasje, men kommende lokale utbedringer på disse type konstruksjoner kan ikke utelukkes på sikt og tilfaller ny eier.



Ingen innvendige synlige lekkasjer på befaringsdagen.

VÅTROM

2. UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2-u.etg: Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Badet ble oppusset i 2007/2008 utført av firma, iht. tidligere eiers opplysninger. Ingen dokumentasjon på badets oppføring ble fremlagt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn. Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes på sikt av ny hjemmelshaver.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 0-10 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift og stedvis motfall.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse på underliggende utførelser.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Kontroll av sluk.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på underskap, vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lekkasjespalte bør opparbeides for synliggjøring av lekkasjevann.



Lekkasjespalte på innebygget sisterne bør opparbeides.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksystem og kanaler fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kommende vedlikehold kan ikke utelukkes på sikt.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Utført hulltaking.

2. UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Hovedbad fra 2007/2008 iht. tidligere eiers opplysninger uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Dobbel servant på granitt benkeplate med underskap, vegghengt klosett, dusj med dusjvegger i herdet glass og hjørnekar. Håndkletørker på vegg.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn. Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes på sikt av ny hjemmelshaver.

2. UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 5 mm til sluk under servant. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretaes lokal utbedring
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Fornyelse av flisfuger og silikon må forventes av ny hjemmelshaver.

2. UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglende dokumentasjon på membranutførelse og type. Ukjent utførelse på underliggende utførelser.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.



Kontroll av sluk.



Inspeksjonsluke til innebygget hjørnekar.

2. UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbel servant på granitt benkeplate med underskap, vegghengt klosett, dusj med dusjvegger i herdet glass og hjørnekar. Håndkletørker på vegg.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Lekkasjespalte bør opparbeides for synliggjøring av lekkasjevann.



Lekkasjespalte på innebygget sisterne bør opparbeides.

Tilstandsrapport

2. UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksystem og kanaler fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kommende vedlikehold kan ikke utelukkes på sikt.

2. UNDERETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



Utført hulltaking.

2. UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2008 iht. tidligere eier opplysninger uten fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppføring. Flislagte overflater med varmekabler i gulvet. Utslagsvask på skapinnredning og opplegg til vask og tørk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis merker på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer med overflatebehandling er påregnelig og tilfaller ny eier.

2. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Et vaskerom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Prisestimat er for nytt gulv med flis og smøremembran brettet opp på vegg. Ved ønske om utbedringer av våtrommet i sin helhet med ytterligere konstruksjoner og overflater kan prisleie øke i omfang. Pris må innhentes for faktiske kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kontroll av sluk. Synlige rustdannelser.



Utette overganger rundt rørgjennomføringer.

2. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask på skapinnredning og opplegg til vask og tørk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kommende lokale vedlikehold eller utskiftinger er påregnelig på sikt.

2. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksystem og kanaler fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kommende vedlikehold kan ikke utelukkes på sikt.

2. UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

1. UNDERETASJE > KJØKKEN M/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken med kjøkkenøy, hvite/slette fronter, kompositt benkeplate med fliser over benk og underlimt benkebeslag med ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, kombiovn med damp/grill, ovn og induksjonstopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator i børstet stål. Kjøkkenskrog fra 2007/2008 vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Ny kjølemotor på kjølehjørne i 2018, iht. eiers opplysninger. Oppgrader med nye fronter og benkeplate fra Trestories 2024.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. UNDERETASJE > KJØKKEN M/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea hybel-kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator med kullfilter. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.

2. UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og malte flater på vegg. Oppusset i 2024 iht. eiers opplysninger. Servant, speil. Veggehengt klosett. Naturlig avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra byggeår og 2007 av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på soverom. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rørkurser er ikke merket. Noe trykkfall ved bruk av flere blandebatterier samtidig.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rør kurser bør merkes.

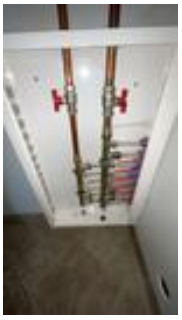


Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra byggeår og av nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Synlig stakeluke rørkasse på nedre plan.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligventilasjon med avtrekk fra våtrom. Ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 287 L fra 2008 plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i bod i 1-u.etg. Samsvarserklæring på hele anlegget foreligger ikke, men det er utført arbeider i de senere årene med fremlagt dokumentasjon og ligger i boligmappa.no. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
   Varierende historikk på anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på boligen før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring på hele anlegget og alle arbeider foreligger ikke. Samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid foreligger og ligger i boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iht. Eiers opplysninger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring på hele anlegget samt svar på kontrollspørsmål og stedvis alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier. Det ble for øvrig utført el-sjekk av Elvia i 2018 der påviste avvik ble utbedret.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Ingen synlig fuktsikring på kontrollstedene. Drenering fra byggeår. Henviser til punkt for rom under terreng der drenering bør skiftes ut før videre innredning av rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Kontroll av drenering/fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Skjolder på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kameraundersøkelse kan være et anbefalt tiltak for å avklare avløpsrørenes tilstand. Kommende utskiftinger og rehabilitering av avløpsrør er normalt å forvente på kort sikt med tanke på alder.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat og røykvarslere.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering.

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Beskrivelse
Bygning med asfaltdekke og ringmur i betong/murkonstruksjon. Vippeport. Synlig elde og slitasje der oppgraderende tiltak og vedlikehold generelt er påregnelig men bygget fremstår med tiltenkt funksjon. Konstruksjoner er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

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

Bod



Anvendelse
Lagring/sportsbod

Byggeår
2015

Kommentar
Iht. eiers opplysninger.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Beskrivelse
Frittstående utebod oppført i trekonstruksjon bygget direkte mot grunn. Bod fremstår med tiltenkt funksjon, men har synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold for lokale utbedrende tiltak ikke kan utelukkes på sikt. Konstruksjoner er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. underetasje	110			110	24
2. underetasje	124			124	39
Felles bodarealer		6		6	
SUM	**234**	**6**			**63**
SUM BRA	**240**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. underetasje	Stue, stue 2, kjøkken m/spisestue, omkledningsrom, bod, toalettrom, hall		
2. underetasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, omkledningsrom, bad, bad 2, kjøkken, vaskerom		
Felles bodarealer		Bod	

Kommentar

1-U.etg: Innvendig takhøyde i stue er på opptil 2,29 m.
2-U.etg: Innvendig takhøyde er på opptil 2,30 m - 2,42 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken på nedre plan er ikke bruksendret der vegger til omkledningsrom er flyttet. Opprinnelige vegg til soverom i stue/1-u.etg er fjernet. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940. Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Steven James Hill	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	971		3	3803 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jerpefaret 8 F

Hjemmelshaver
Pettersen Esther Amb, Hill Steven James

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Jerpefaret 8	2 / 17	OBOS Eiendomsforvaltning AS	987034270

Eiendomsopplysninger

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
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning samt steinlagte gangarealer.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	6842317			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XG1359

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Therese Kobbeltvedt
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: t.kobbeltvedt@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0114/26 . Vår ref.: 4027-1-3 Dato: 20.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Jerpefaret 8
Organisasjonsnr:	987034270
Seksjonseier:	Pettersen, Esther Amb
Medeier:	Hill, Steven James
Leilighetsnummer:	3
Adresse:	Jerpefaret 8f, 0788 OSLO
Seksjonsnummer:	3
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- polisenummer 6842317.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, 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	2 273 086,16
Innfrielsesdato:	31.03.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer 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: 27 947,02,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Garasje	1 274,00
Renter/avdrag lån	8 462,00
Felleskostnader	16 804,02
TV/internett	1 407,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 353,-
Fradragsberettigede kostnader:	25 797,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	428 168,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15160610406
Restsaldo:	349 705,56
Kapitalkostnader:	8 407,90
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 349 705,56,-, 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 før 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.

Annen 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 fremgår 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@styrerommet.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 6.725,– 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

Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte ang. garasjeanlegg i Sameiet Jerpefaret 8

Møtedato: 23.10.2024
Møtetidspunkt: 19.00 til 21.00
Møtested: Spinchip Diagnostics, Hoffsveien 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, Lillan 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.
   Vedtak: Steven Hill er valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   7 av 9 garasjeeiere var til stede.
   Fullmakter = 0
   Vedtak: 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-Zah foreslått.
   Vedtak: 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.
   Vedtak: 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 ferdigstillelse 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 favør eller ikke i vår favør.
   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.
Vedtak: Styret får mandat fra sameiet/garasjeplasseiere til å saksøke PA Entreprenør 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.
Vedtak: 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 Hill

28/10

Fører av protokollen
Per Aksel Jacobsen

24/10-24 Per A Jacobsen

Protokollvitne
Pål Unanue-Zahl

30/10-24

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 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.

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 garasjeplass 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 styrerommet.no og vibbo.no for kommunikasjon med eiere og leverandører, samt for økonomisk oppfølgning og dokumentregister.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	739 659	614 752	711 655	768 277
Andre inntekter	3	297 393	50 909	19 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**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**
FINANSINNTEKTER/-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 EIENDELER		**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 Jerpefaret 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.

INNTEKTER
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 INNTEKTER

Ekstra innbetaling	270 000
Strøm el-bil	27 393
SUM ANDRE INNTEKTER	**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	-17 520
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
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	325
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	348
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 537
SUM FINANSINNTEKTER	**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 låne-opptaket 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 GJELDSBREVLÅN

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	
		-1 598 017
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-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 garasjeplass 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 arbeide 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/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 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 frammøteliste 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.

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 Sameierbrøk

(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. Sameier brøken 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 beboelse og kan ikke brukes i ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på noen annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne.

(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/innspill 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 reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører 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:
   a) Vedlikehold av egen seksjon med tilhørende arealer
   b) Vedlikehold av tak foretas av seksjonseierne i den enkelte bebyggelse i fellesskap.
   c) 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:
   a) Kommunale avgifter
   b) Fullverdiforsikring av sameiets bebyggelse (inkl. maksimal prisstigningsrisiko)
   c) Kabel TV anlegg
   d) Vedlikehold av fellesområder, herunder:
      I. Vaktmestertjeneste
      II. Snømåking
      III. Strøm i oppkjørsel og gangveier
      IV. 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, pantesikkerhet 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 á konto-beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier. Ved fastsettelsen av á 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) Unnlatelse 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 sameierbrøk.

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 sjenanse 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 seksjonseiernes 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 Inhabilitet
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- budsjett for kommende kalenderår og saksliste 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 seksjonseiernes 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 forsikringsselskap. 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 24-11-2011**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200203703 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Jerpefaret 8 E

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
X	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Brukstillatelse

GOU

Tomannsbolig

Arbeidssted	Mappe nr.	Løpe nr.
Jerpefaret 8	Gnr.33/bnr.971 hus 3	84/2855

Tiltakshaver

Byggmesters A/S
Gml. Ringerike vei 61

1340 BEKKESTUA

Ansvarshavende

Siv.ing. Harald Andersen
Gml. Ringerike vei 61

1340 BEKKESTUA

EG3/LO

Dato:
19. januar 1987

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedenstående mangler blir rettet snarest

1. Husnummerskilt og henvisningsskilt må monteres.

2. Utomhusarealet må ferdigstilles.

3. Reviderte tegninger over etasjeplan må innsendes i 2 eksemplarer.

4. Saken oversendes brannvesenet for ferdigbesiktigelse. Eventuelle mangler derfra vil bli meddelt senere. OK. 24/2-87 OVL

5. Kopi av rapport fra oppmålingsvesenet om at beliggenheten er kontrollert må innsendes.

For bygningen med nr. ... inntil tidligere midlertidig brukstillatelse av ... gis herved ... under forutsetning av at ... innen den ... må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved for sen innsendelse kan påtenkte mangler bli påført.

For bygningssjefen

OVL
Overingeniør
Olav Vevle

Byggeråd
Kjell Stølan

Alt post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til enkelte beamte.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

John Sondell Øinæs og Lucie Ihlen
Jerpefaret 8 E og F
0788 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205782-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	JERPEFARET 8Eog F	Eiendom:	33/971
Tiltakshaver:	Stousland Arkitektkontor AS	Adresse:	Svalbardveien 1A, 0375 OSLO
Søker:	Stousland Arkitektkontor AS	Adresse:	Svalbardveien 1A, 0375 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Ferdigattesten er nødvendigvis ikke et uttrykk for dagens tilstand ettersom ferdigbefaring ble gjennomført i 1989.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 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

6/6

6/7

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	Dat

Meldinger:
- [x] Brukstillatelse 9/1-87
- [x] Statistisk byrå
- [x] Eiendoms- og skattetakstkontoret
- [x] Vannavgiftskontoret
- [x] Melding om rørleggerarbeid
- [ ] Oslo sivilforsvar
- [ ] Helsetilsyn
- [x] Pipefeier
- [ ]
- [ ]
- [ ]
- [ ]

Ferdigbefaringsdato 25/4-87

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Nye eiere
Hans E. Ihlen
— " — E. T. Folge / Klæstad

Merknader: Endel eventuell anmerkning av godkjenner måtte komme. 04/4-11 [illegible]

Meldt GAB E 17/1-87 [illegible]

Arbeidets art: Tomannsbolig

Ansvarshavende	Byggetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse

Har trådt av 30/10-90 Hele arbeidet 7 år

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Sivilingeniør Harald Andersen, Grd. Ringeriksvei 61, 1340 Bekkestua	24/4-85	1-4-85

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Ev. bruksnr.
33	97/	Hus 3	

Matr. nr.

Adresse: Sigurdsgt. 8 E-F

Boligenhet: 3 stk. andelsleil.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
V D.l.nr 02855
Mottatt 6 JULI 1984

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 24-11-2011**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200204081 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Jerpefaret 8 F

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
X	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

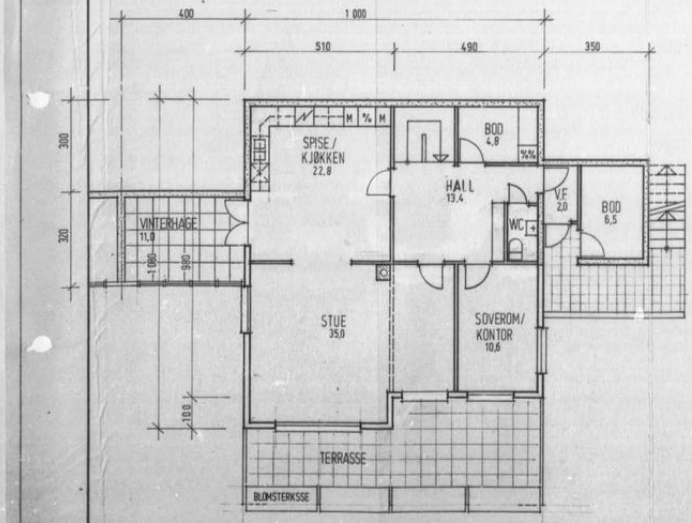
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

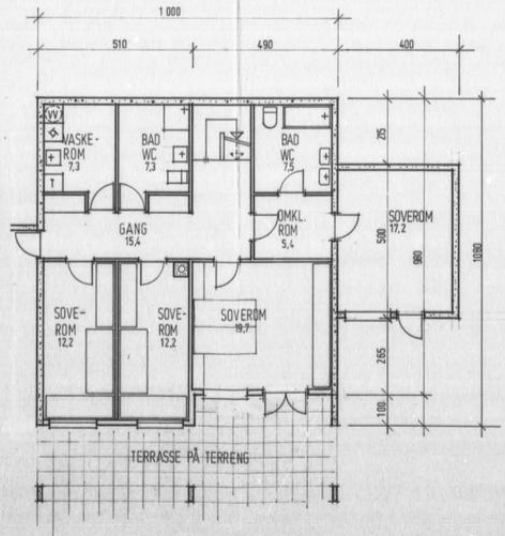
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

LEILIGHET 3B

PLAN U. ETG. c 307,30



PLAN KJELLER c 304,60



MOTTATT
12. JUN. 1989
Oslo Byggingskontroll

B	AJOURFØRT	07.06.1989
A	Stue ball pipe	29/3-84
	REVIDERT	DATO

JERPEFARET 8
0393-OSLO 3

HUS 3

PLANER
LEILIGHET 3B

13

MÅL: 1 : 100

ARKITEKTER MNAL
ALEX ARNFINSEN OG JØRG FREI
SARBUVOLLVEIEN 38
1322 HØVIK TLF 53 93 83

DATO 06.07. 1984

206/84-03.3



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Plan U. Etasje ny
Ombygging kjellerstue
Jerpefaret 8F 0788 Oslo

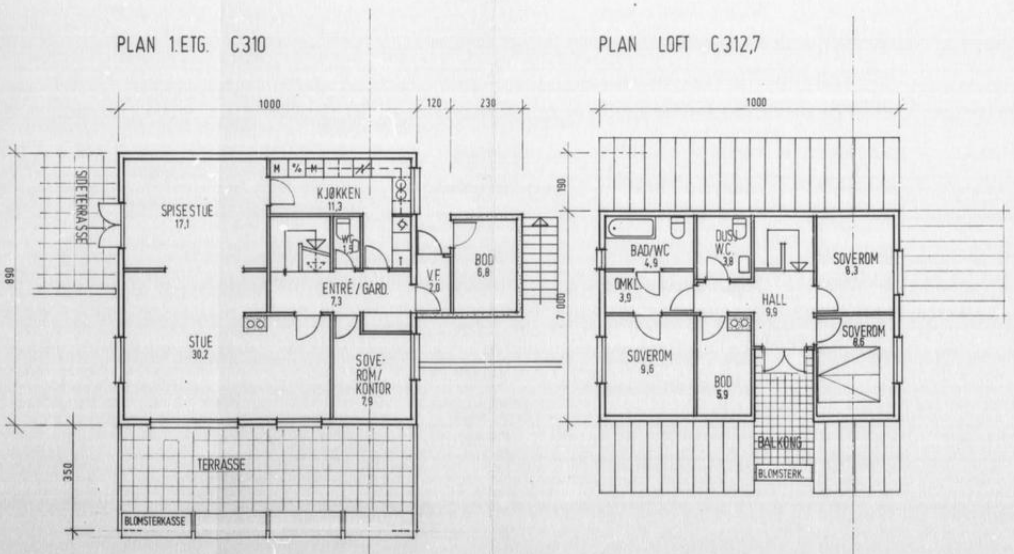
Studio Gorilla

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål	Tegningsnr.
21-003	25.03.2021	33/971	1:100	A20-02-U1
Fase	**Sign.**	**Kontroll**	**Godkjent**	**Rev. ID**
Rammesøknad	EN	BIT	EN	

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X

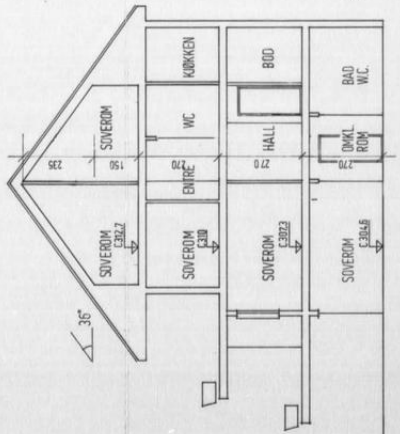
LEILIGHET 3A

PLAN 1.ETG. C 310



PLAN LOFT C 312,7

SNITT



MOTTATT
27. JUN. 1989
Oslo Bygningskontroll

B	AJOURFØRT	23. 06. 1989
A	STUE SOVEROM PIPE	29. 08. 1984
	REVIDERT	DATO

JERPEFARET 8
0393-OSLO 3

HUS 3

PLANER
LEILIGHET 3A

16

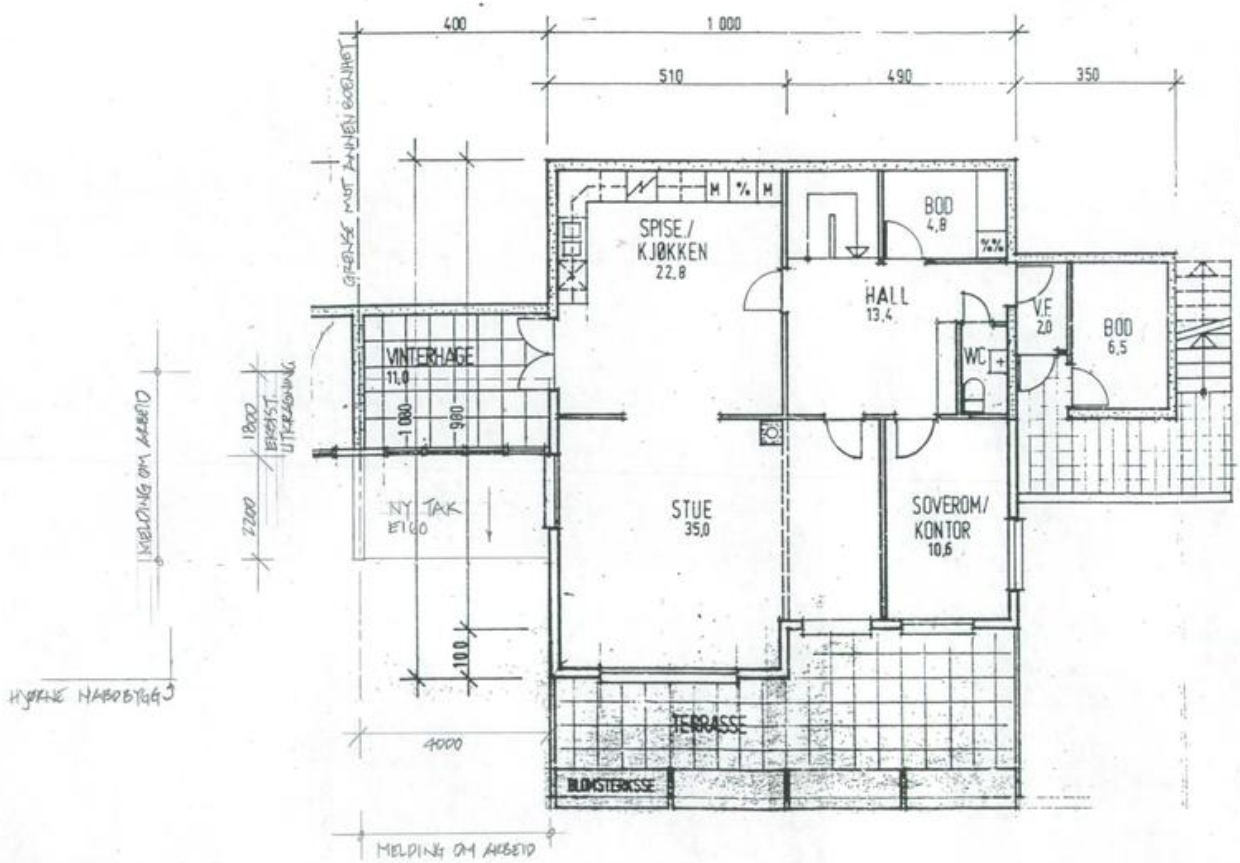
MÅL 1 : 100

ARKITEKTER MNAL
ALEX ARNFINSEN OG JÜRG FREI
SARBUVOLLVEIEN 38
1322 HØVIK TLF 53 93 83

DATO 06. 07. 1984 J. frei

206 / 84 - 02. 3 B

A2 A3 A4 A5 A5 A4 A3 A2



MELDING
OM ARBEID

APRIL 2002

Tegningen er basert på tegninger av 23.06.1989 fra Arkitekter MNAL Alex Arnfinsen og Jürg Frei

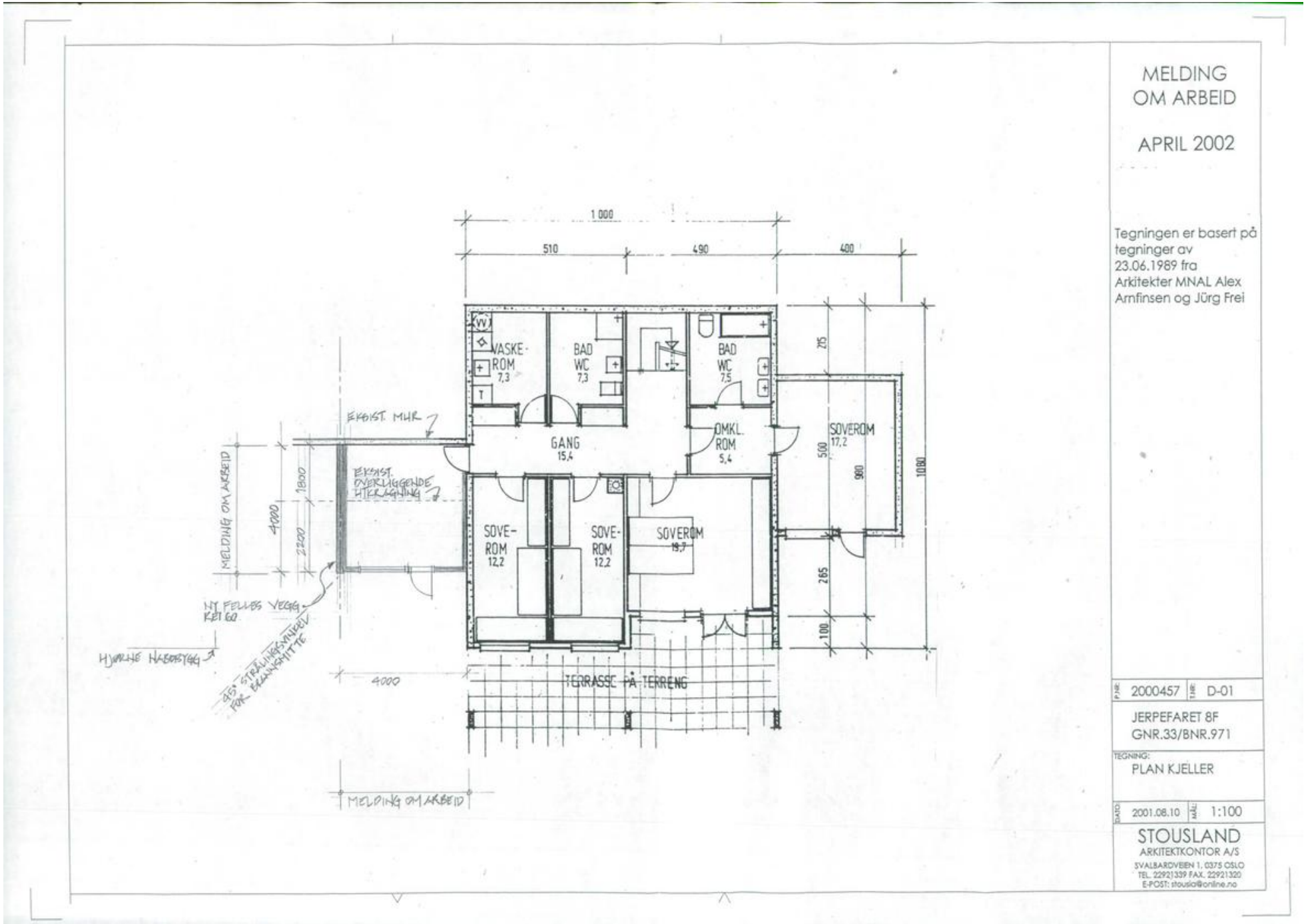
P.NR: 2000457	T.NR: D-02

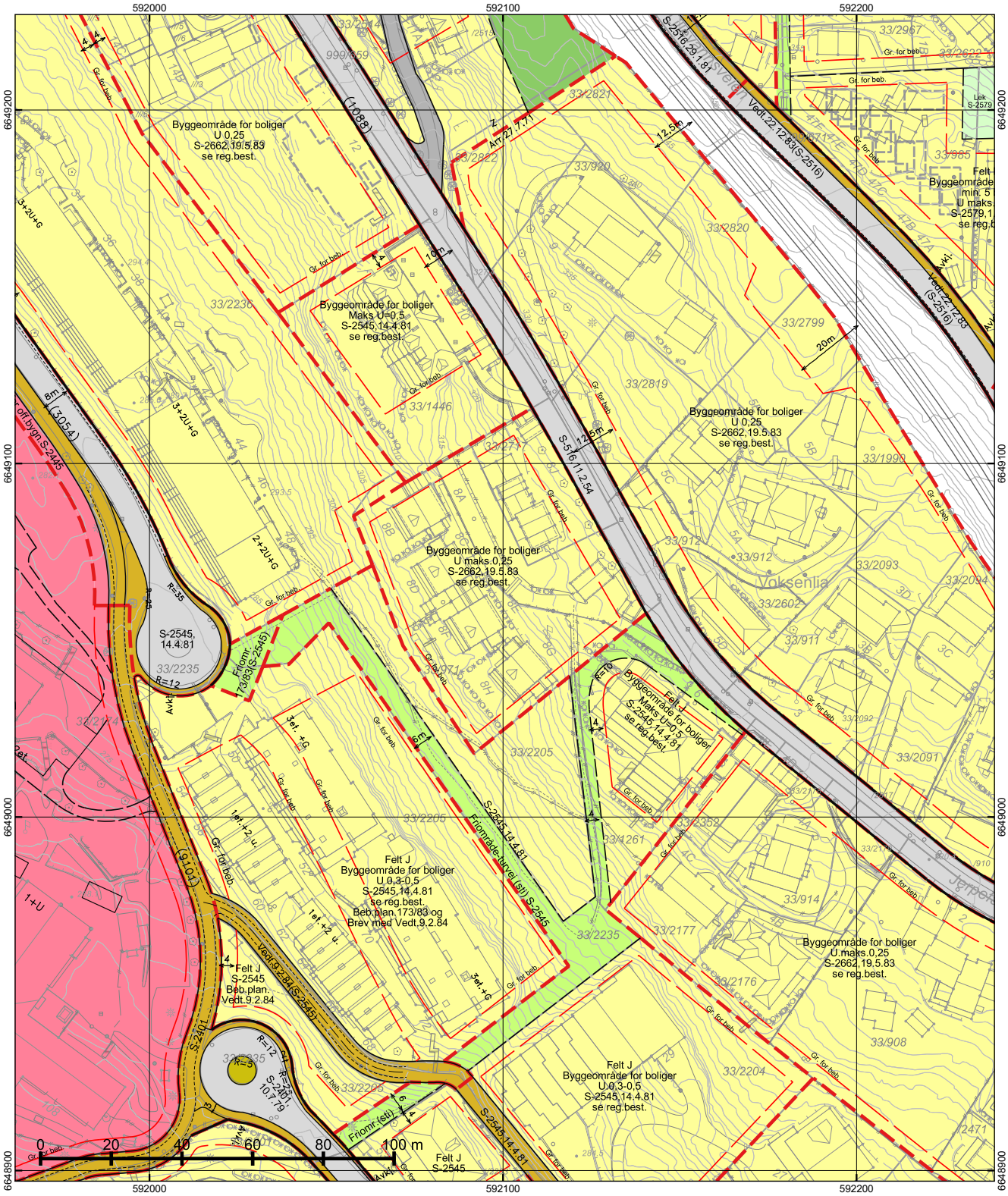
JERPEFARET 8F
GNR.33/BNR.971

TEGNING:
PLAN UNDERETASJE

DATO: 2001.08.10	MÅL: 1:100

STOUSLAND
ARKITEKTKONTOR A/S
SVALBARDVEIEN 1, 0375 OSLO
TEL. 22921339 FAX. 22921320
E-POST: stousla@online.no


MELDING
OM ARBEID
APRIL 2002
Tegningen er basert på tegninger av 23.06.1989 fra Arkitekter MNAL Alex Arnfinsen og Jürg Frei
1 000
510
490
400
VASKE-ROM 7,3
BAD WC 7,3
BAD WC 7,5
GANG 15,4
OMKL. ROM 5,4
SOVEROM 17,2
SOVE-ROM 12,2
SOVE-ROM 12,2
SOVEROM 19,7
TERRASSE PÅ TERRENG
EKSIST. MUR
EKSIST. OVERLIGGENDE TERRASSEHELLING
MELDING OM ARBEID
4000
1800
2200
4000
275
500
980
1080
265
100
NY FELLES VEGG I KJELLER
HJØRNE HAGEBYGG
45° STRÅLINGSVINKEL FOR BEBYGGELSE
MELDING OM ARBEID
PROSJ. 2000457
TEGN. D-01
JERPEFARET 8F
GNR.33/BNR.971
TEGNING:
PLAN KJELLER
DATO 2001.08.10
MÅL 1:100
STOUSLAND
ARKITEKTKONTOR A/S
SVALBARDVEIEN 1, 0375 OSLO
TEL. 22921339 FAX. 22921320
E-POST: stousla@online.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

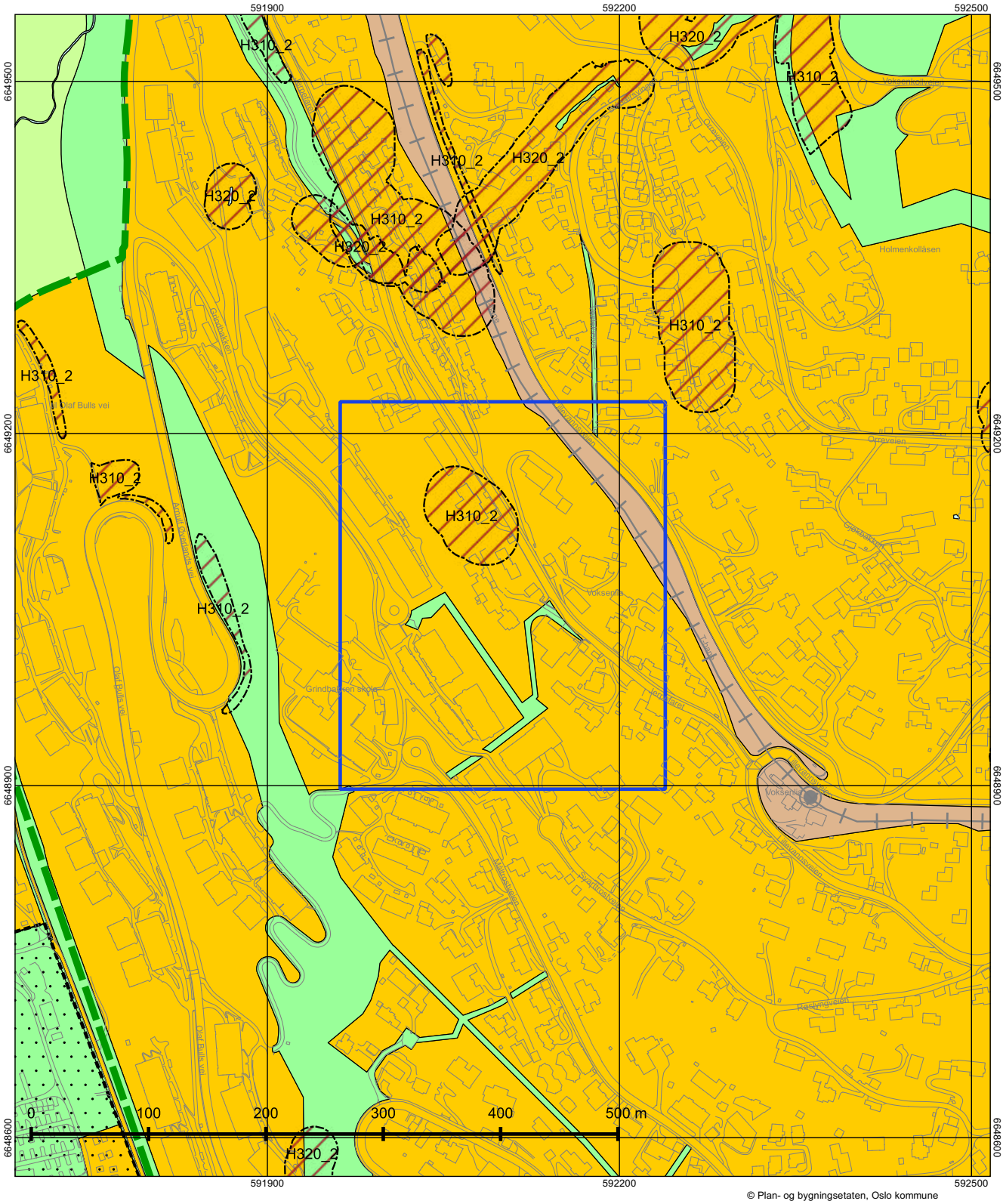
PlottID/Best.nr: 154890/ 86529057
Deres ref.:
Adresse: Jerpefaret 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/971

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154890/86529057
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



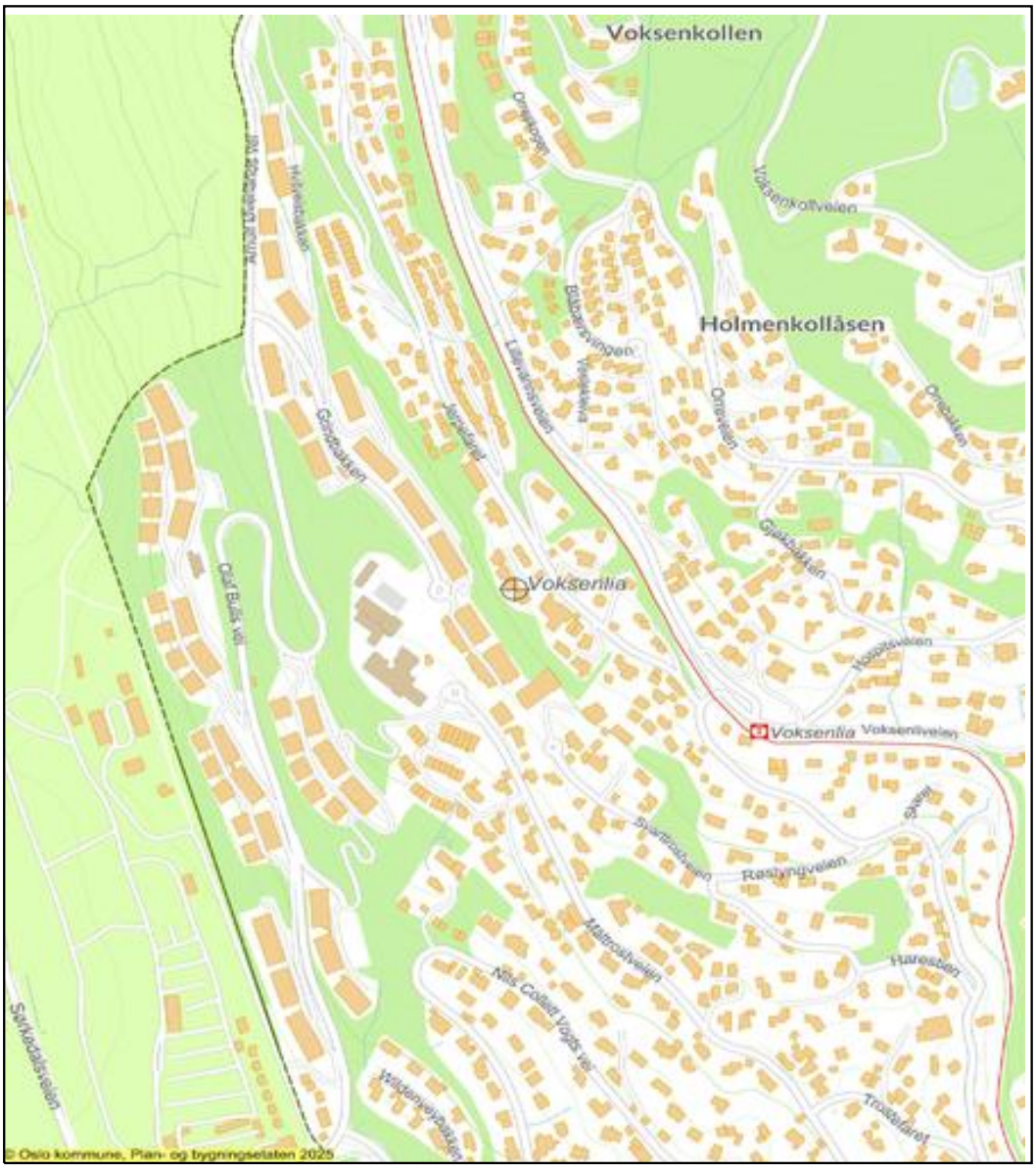
Oversiktskart

Adr.: Jerpefaret 8 F

Gnr bnr : 33 / 971

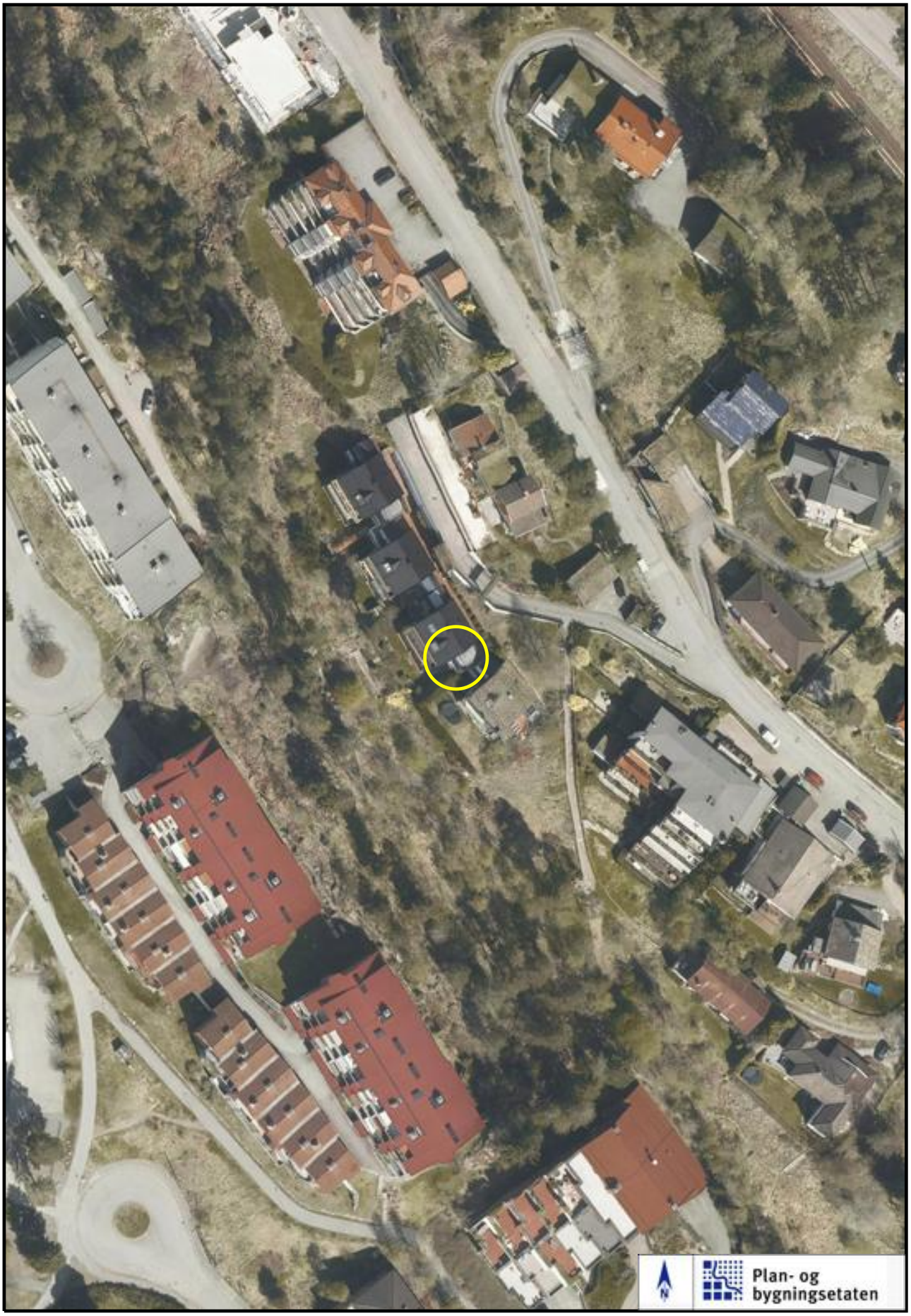
Bydel : VESTRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Grindbakken



Dato: 20.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Jerpefaret 8 F Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 20.03.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
JERPEFARET 8F

Dato: 20.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529057
9074211

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 971

Vi viser til bestilling av 20260320 for JERPEFARET 8F.

GNR. 33 BNR. 971

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.01.1919.

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

3804 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

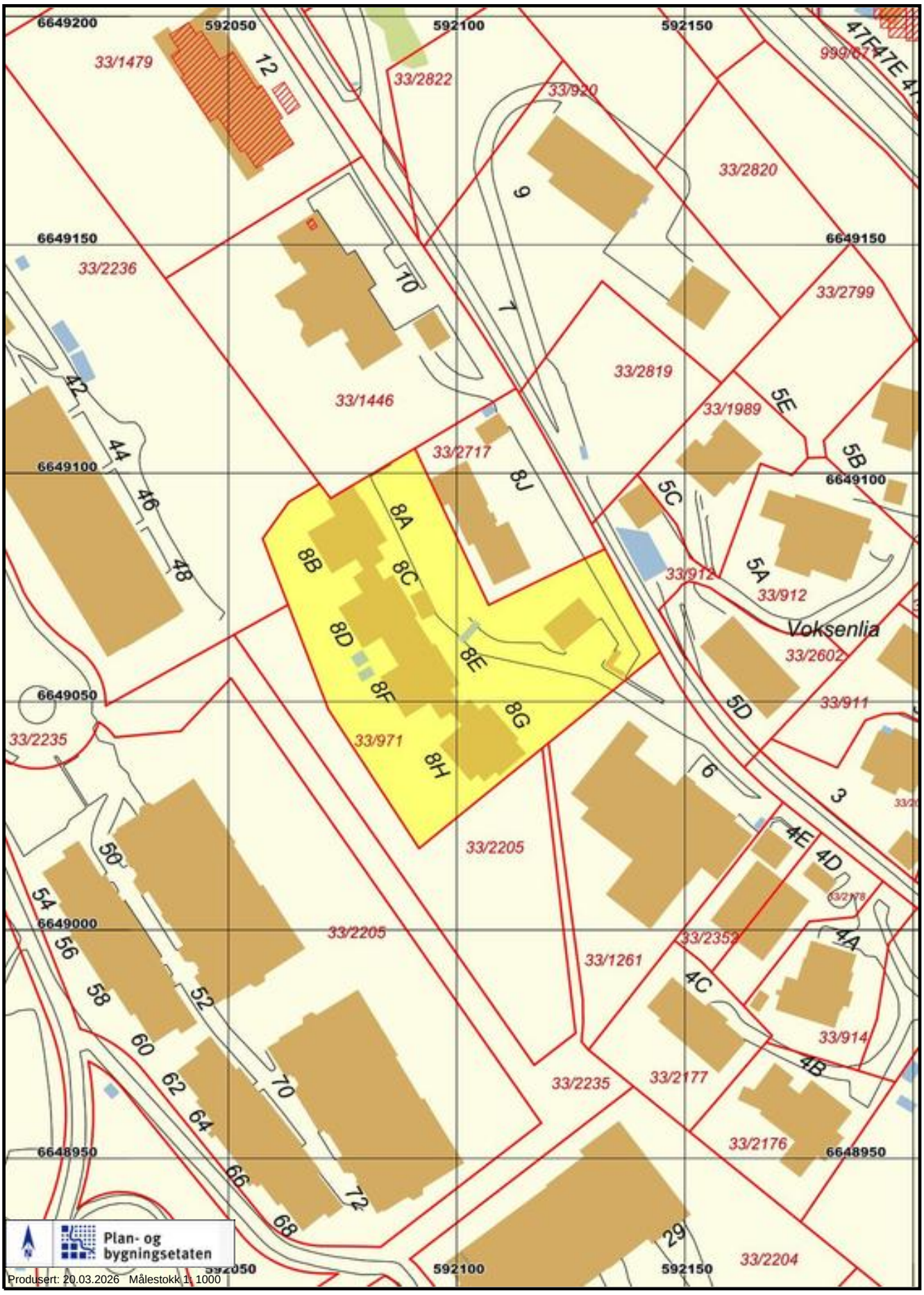
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6649200
592050
592100
592150
33/1479
12
33/2822
33/920
33/2820
9
6649150
33/2236
10
7
33/2799
33/2819
33/1446
33/1989
5E
42
44
46
48
33/2717
8J
6649100
5B
5C
8A
8B
8C
8D
8E
8F
8G
8H
33/912
5A
Voksenlia
33/2602
6649050
33/2235
33/971
5D
33/911
6
3
33/2205
4E
4D
50
54
6649000
56
58
52
60
62
64
70
66
72
68
33/1261
4A
4C
33/914
4B
33/2235
33/2177
33/2176
6648950
29
33/2204
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.03.2026 Målestokk 1: 1000

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2662

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Maks. utnyttelsesgrad er 0,25.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 20.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 20.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/971 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jerpefaret 8F 0788 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Jerpefaret 8 v/ Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St.Olavs Plass 0129 OSLO
Eiernavn:	Jerpefaret 8 Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 208 710,14
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 208 710,14

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**51 957,08**	**0,00**	26030000011244026	11874944	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**51 957,08**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	1 896,00
Renovasjonsgebyr	64 370,62
Vann- og avløpsgebyr	142 443,52
Totale avgifter	**208 710,14**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 20.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/971 DelNr. 2

Eiendomsadresse:	Jerpefaret 8F 0788 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Moltzau Bente Jerpefaret 8 A 0788 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Motzau Bente	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 20.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/971	DelNr. 3	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Jerpefaret 8F 0788 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Pran Eiendomsservice Majorstuveien 36 0367 OSLO		
Eiernavn:	Tollefsen Knut	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 20.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/971	DelNr. 4	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Jerpefaret 8F 0788 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Ørnulf Dorsen Jerpefaret 8 C 0788 OSLO		
Eiernavn:	Ørnulf Dorsen	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 20.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/971	DelNr. 5	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Jerpefaret 8F 0788 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Engedahl Kai Jerpefaret 8 D 0788 OSLO		
Eiernavn:	Engedahl Kai	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 20.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/971	DelNr. 6	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Jerpefaret 8F 0788 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Ihlen Lucie Fossum Jerpefaret 8 E 0788 OSLO		
Eiernavn:	Ihlen Lucie Fossum	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 20.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/971	DelNr. 7	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Jerpefaret 8F 0788 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Folge Terje Jerpefaret 8 F 0788 OSLO		
Eiernavn:	Klavness Helle og Folge Terje	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 20.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/971 DelNr. 8

Eiendomsadresse:	Jerpefaret 8F 0788 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Bjoraa Torbjørn Sætra 10 A 9912 HESSENG	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Bjoraa Torbjørn	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 20.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/971 DelNr. 9

Eiendomsadresse:	Jerpefaret 8F 0788 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Tollefsen Klaus Jerpefaret 8 H 0788 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Tollefsen Klaus	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 20.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/971/0/3 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jerpefaret 8F 0788 OSLO
Fakturamottaker:	Hill Steven James Jerpefaret 8f 0788 OSLO
Eiernavn:	Hill Steven James

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 10 981,00
Totalt	NOK 10 981,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**2 745,25**	**0,00**	26030000227478020	11970435	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**2 745,25**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	10 981,00
Totale avgifter	**10 981,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kari,Turid og Wanda Widerøe.Jerpefaret 8.0393 Oslo 3.

DAGBOKFØRT

10.MAI 90 029049

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 33 BNR. 971, BNR. 1261 OG BNR. 2717

ATKOMSTVEI

Gnr. 33 bnr. 971 og bnr. 2717
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Jerpefaret
over gnr. 33 bnr. 1261
som vist med blå farge på kart på baksiden.

BRUKSAREAL

Gnr. 33 bnr. 2717
skal ha bruksrett til areal over garasjerekke og nord adkomstvei
på gnr. 33 bnr. 971
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 33 bnr. 1261 og bnr. 971
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 6.4.1990

For gnr. 33 bnr. 971

Hjemmelshaver til seksjon 2:

Kai Engedal
Steinar Moe Majorstua as
Steinar Moe
jfr. fullmakt

Hjemmelshaver til de øvrige seksjoner:

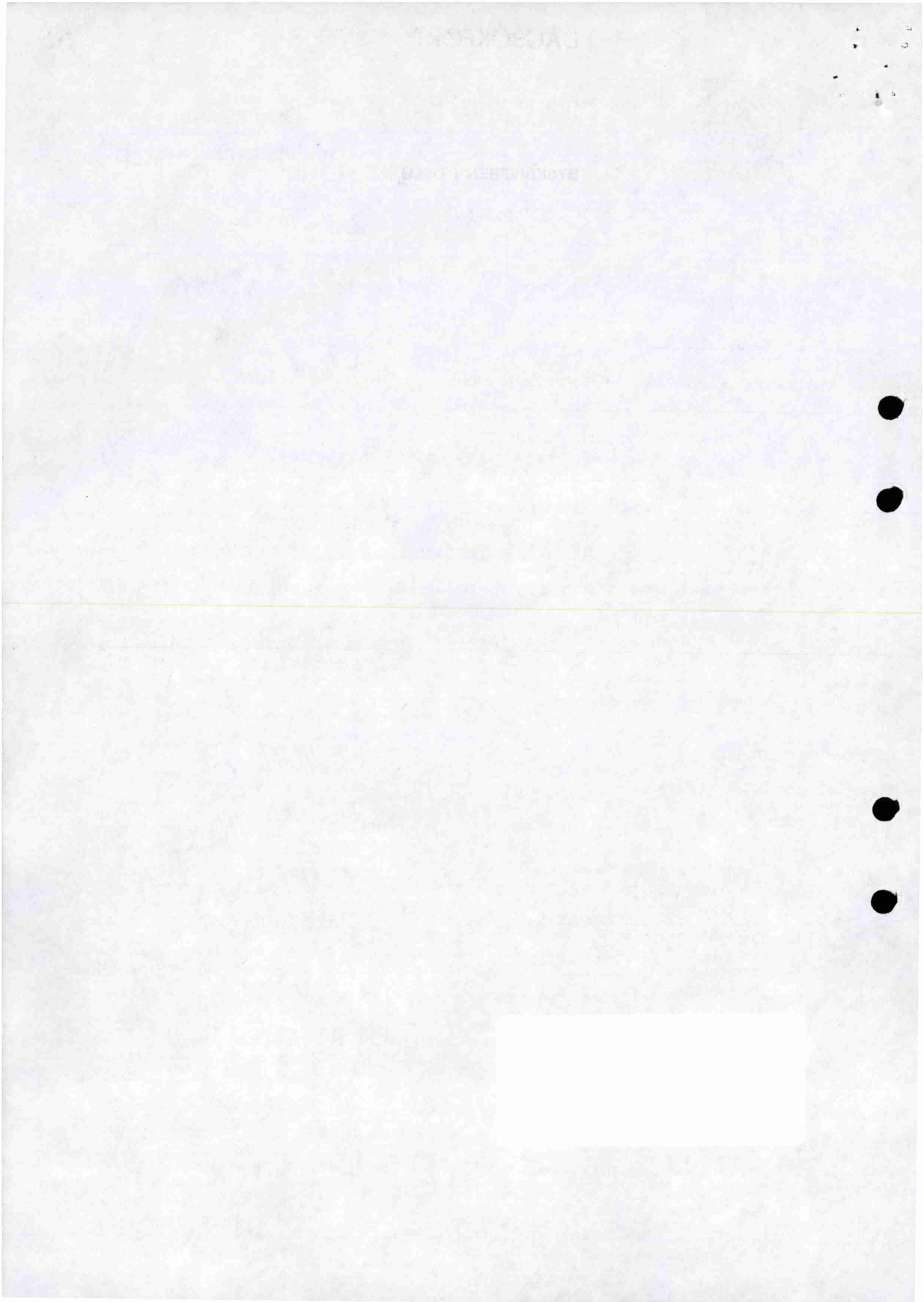
Hjemmelsinnehaver
Wanda Widerøe
Advokat Sibbern, jfr. fullmakt

Hjemmelsinnehaver
Turi Widerøe
Advokat Sibbern, jfr. fullmakt

Hjemmelsinnehaver
Kari Widerøe
Advokat Sibbern, jfr. fullmakt

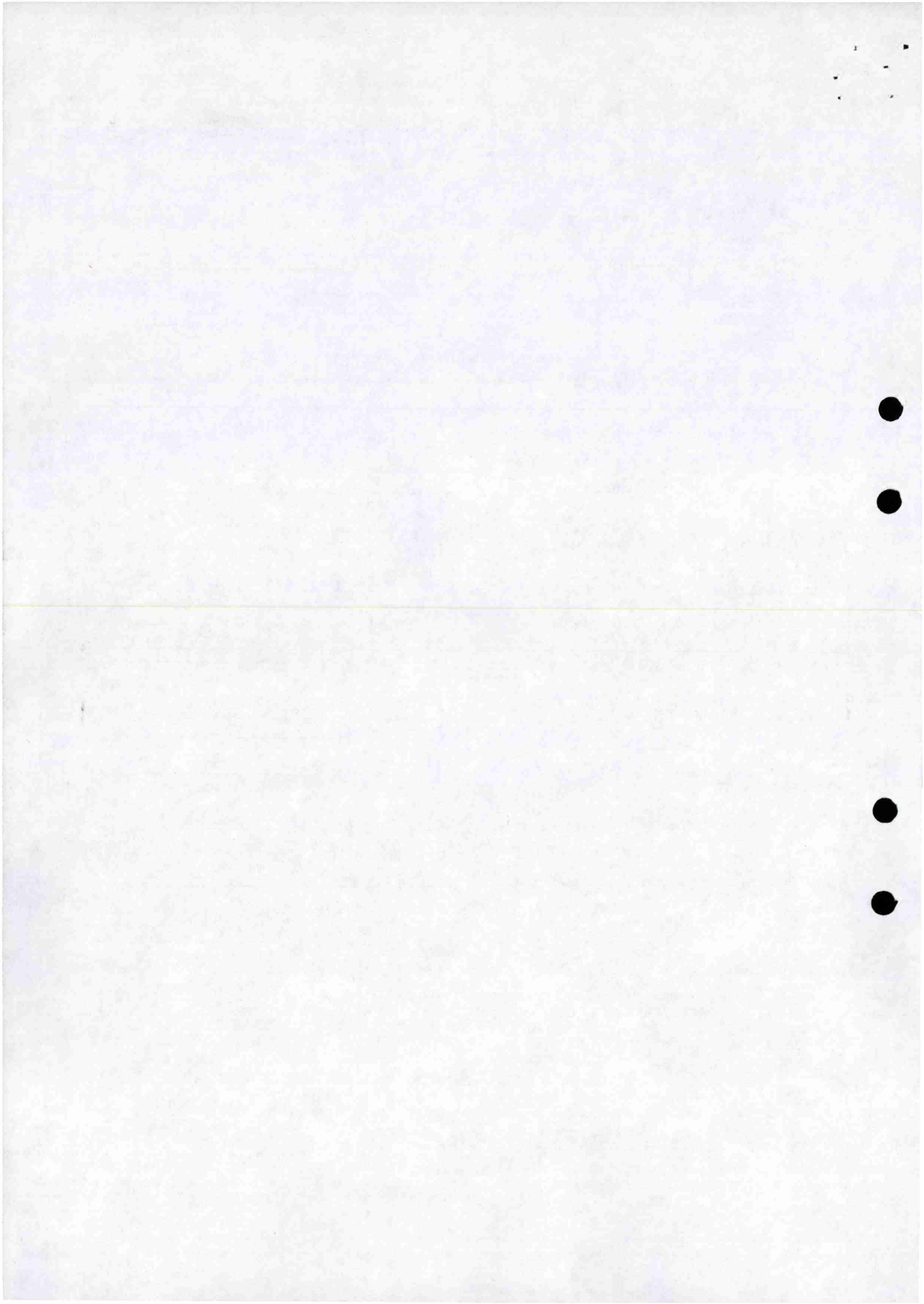
Doknr: 29049 Tinglyst: 10.05.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For gnr. 33 bnr. 1261 - Se eget ark.



Gnr 33 bnr 1261

~~Axel Moltke-Hansen~~ KNUT GRÆSDAHL ~~Erland Peter Bassøe~~	
Rita J.M. Moltke-Hansen	Rita Moltke-Hansen
Katharina S. Tollefsen	se neste ark.
Else Johanne Wessel	E.J. Wessel
Rolf Andre Tidemann	Rolf A. Tidemann
Doris Wiger Schwartz	Doris Wiger Schwartz
Jan Petter Schwartz	Jan Petter Schwartz
Tom Amundsen	Tom Amundsen
Jan Sjølie	J. Sjølie
Ann Gunn Edvardsen	Ann Gunn Edvardsen
Morten Flood-Andreassen	M. Flood Andreassen
Jan Kristian G. Sundt	STEINAR MOE Statsautorisert eiendomsmegler p.p.



1

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

Gnr. 33 bnr. 1261

~~Axel Moltke-Hansen~~	Hjemmelsinnehaver
~~Erland Peter Bassøe~~	Fester
~~Rita J.M. Moltke-Hansen~~	Fester
Katharina S. Tollefsen	Fester
~~Else Johanne Wessel~~	Fester
~~Rolf Andre Tidemann~~	Fester
~~Doris Wiger Schwartz~~	Fester
~~Jan Petter Schwartz~~	Fester
~~Jørn Eriksen~~	Fester
~~Lisbeth Anette Rognstrand~~	Fester


Umaks. 0.25
S-2667,95.83
Se reg.best.
2236
300
JERPESTRET
Gr.for beb.
33/27/10
33/912
P 22.285
Byggeområde for boliger
U=
S 2802
Se reg.bes.
Adkomstvei
P 22.285
Felles areal
33/971
Gr.for beb.
33/938
35/1261
Gr.for beb.
Byggeområde for boliger
Maks. U=
S-2545,14
Se reg.best
33/2205
Fremkjørsel S-2545
Gr.for
SC

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

TINGLYST
06 FEB 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 7972

TINGLYST
1 JAN 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.:

Mappenr. : 960017534
Målebrevsnr.: 1996/740

MÅLEBREV

Grensejustering

Vedr. følgende gnr/bnr: 33/971 OG 33/2236.

Den 8. oktober 1996 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kartforretning over grensene mellom ovennevnte eiendommer. Dette medfører at:

1. 50.2 m2 av gnr. 33 bnr. 2236 skal tillegges
gnr. 33 bnr. 971

Forretningen er rekvirert av: John Kr. Høiaas.

Bestyrer ved forretningen var Pelle Mekjan.

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av:

For gnr. 33 bnr. 971 : Sameiet Jerpefaret 8

For gnr. 33 bnr. 2236 : Jerpeskogen borettslag

Grensen etter justering fremgår av kart på baksiden.

Oslo koordinatsystem.

Avdeling vest, måle- og deleseksjonen den 4. desember 1996.

Arne Olav Berg
Seksjonsleder

Pelle Mekjan
Saksbehandler

Doknr: 7972 Tinglyst: 06.02.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT

12. JUNI 90 0351/7

BYSKRIVEREN I OSLO

BEGJÆRING OM RESEKSJONERING AV EIENDOMMEN

Gnr 33 bnr 971, Oslo kommune

.....

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:

Seksjon 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10	
Turi Widerøe	231137 [redacted]
Kari Widerøe	051039 [redacted]
Wanda Widerøe	020152 [redacted]
Seksjon 2	
Kai Engedal	190544 [redacted]

Fra eiendommen er det utskilt gnr 33 bnr 2717.

Eiendommen begjæres med dette rèseksjonert 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
	17/17

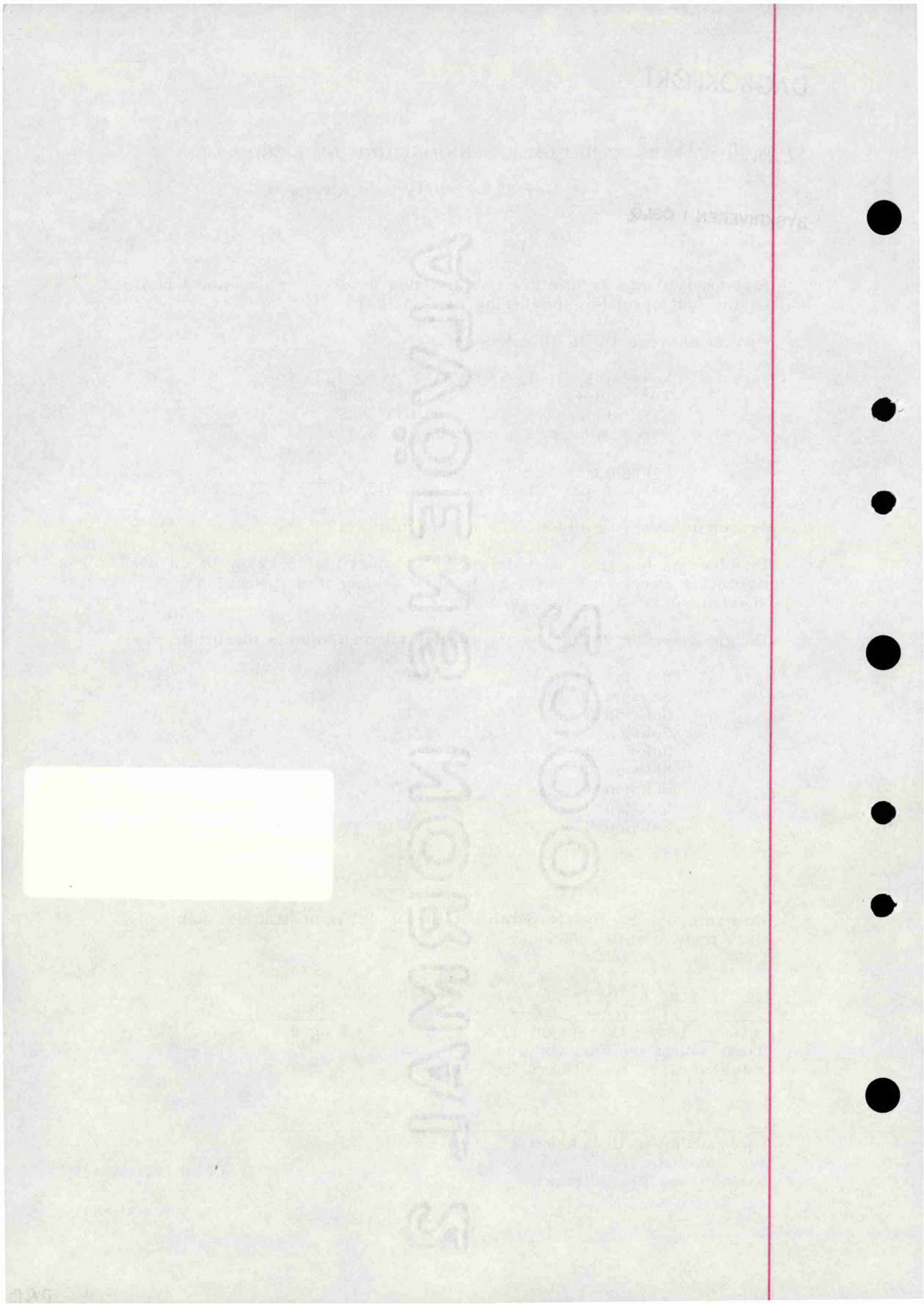
Doknr: 35147 Tinglyst: 12.06.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Den tidligere forutsatte panterett til sameiet opprettholdes uendret i de 9 gjenværende seksjoner.
Oslo, den 6.4.1990

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

Hjemmelshaver til seksjon 2
Kai Engedal
Steinar Moe jfr. fullmakt

Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler



Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

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

DAGBOKFØRT
01.SEP.87 055972
BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendom	Gnr. 33	Bnr. 971	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver	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. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. 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
[X] 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

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (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 bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

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		19/19		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

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

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

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Jerpefaret 8

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholder seg panterett i den enkelte seksjon med et beløp stort kr 20.000.-, til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterett 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.

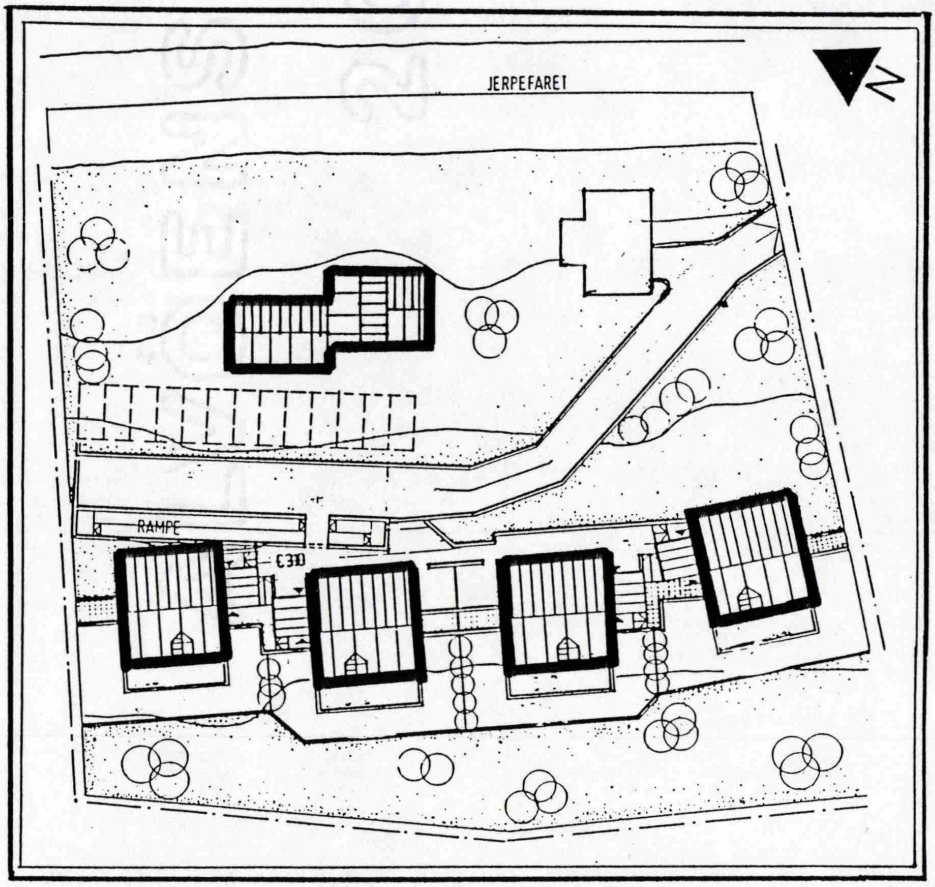
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
	Kari Widerøe Wanda Widerøe Turi Widerøe
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

Jerpefaret 8

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 33 bnr 971, Oslo kommune

Side 1
SITUASJONSKART med fellesarealer

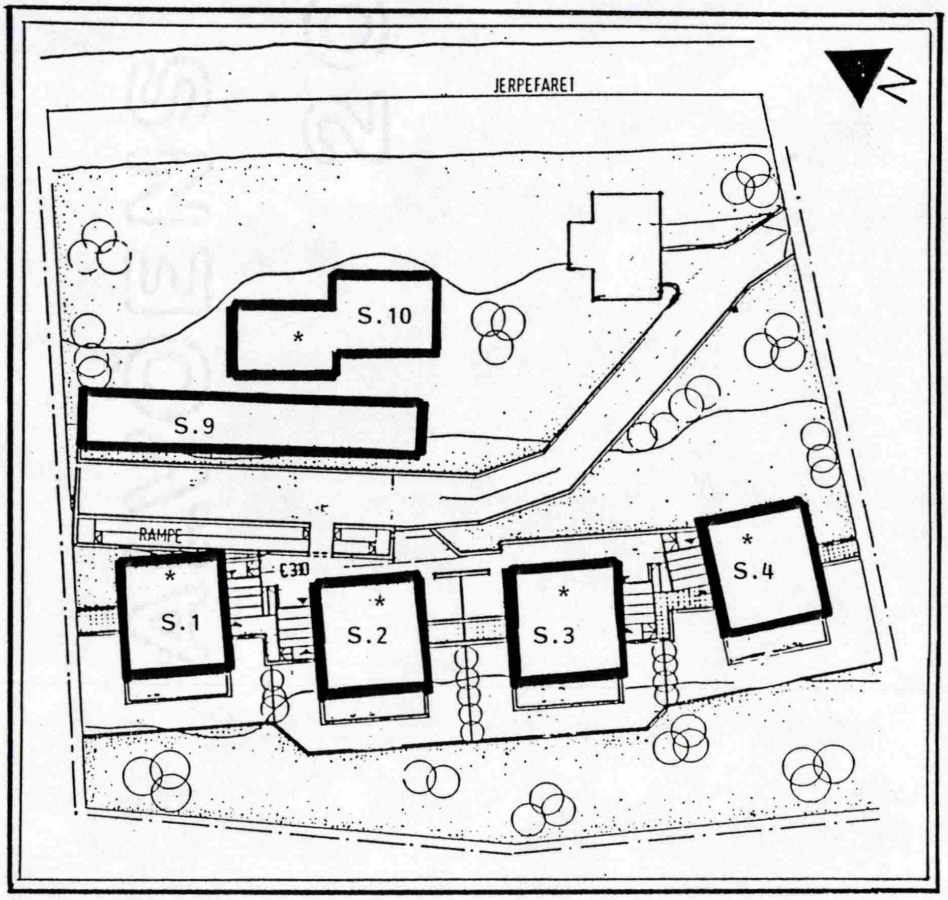


Jerpefaret 8

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

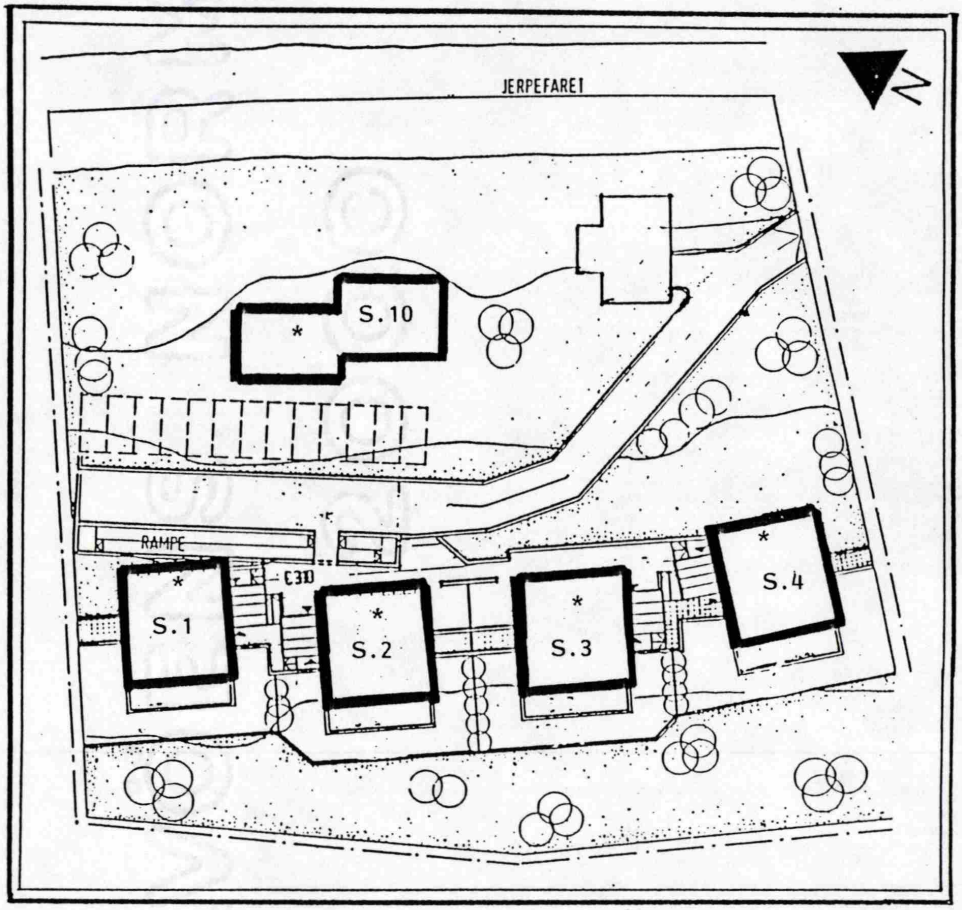


Jerpefaret 8

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

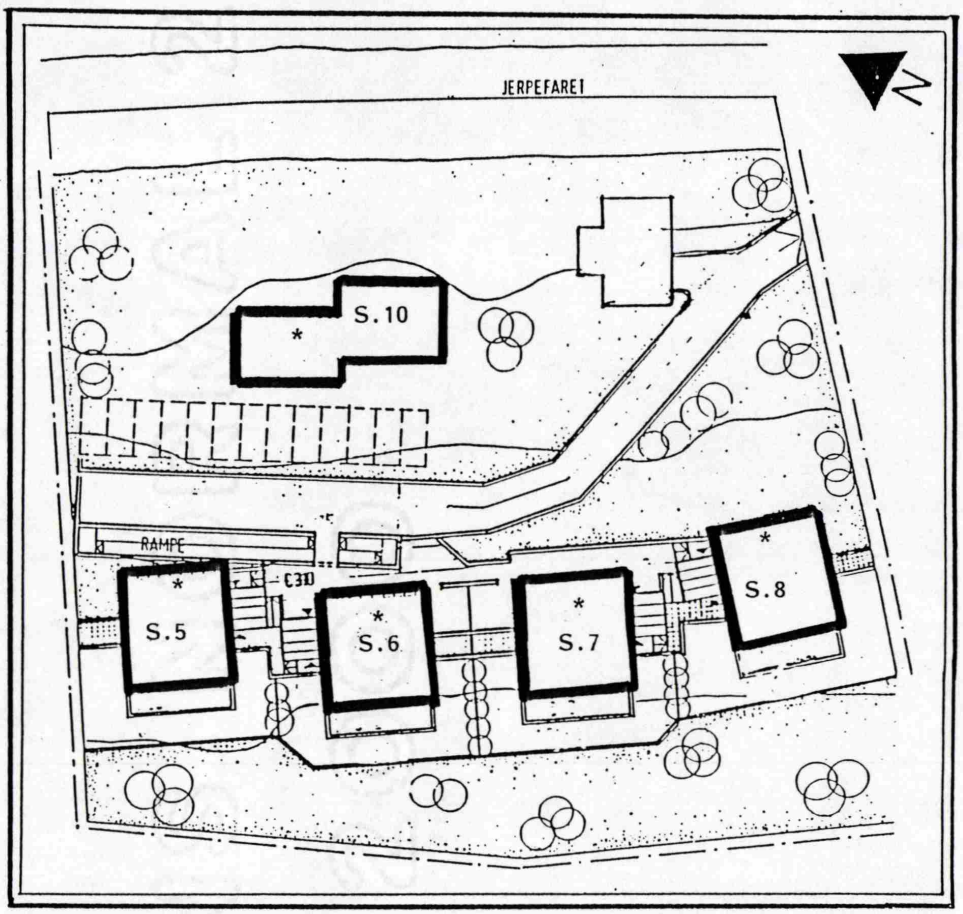


Jerpefaret 8

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

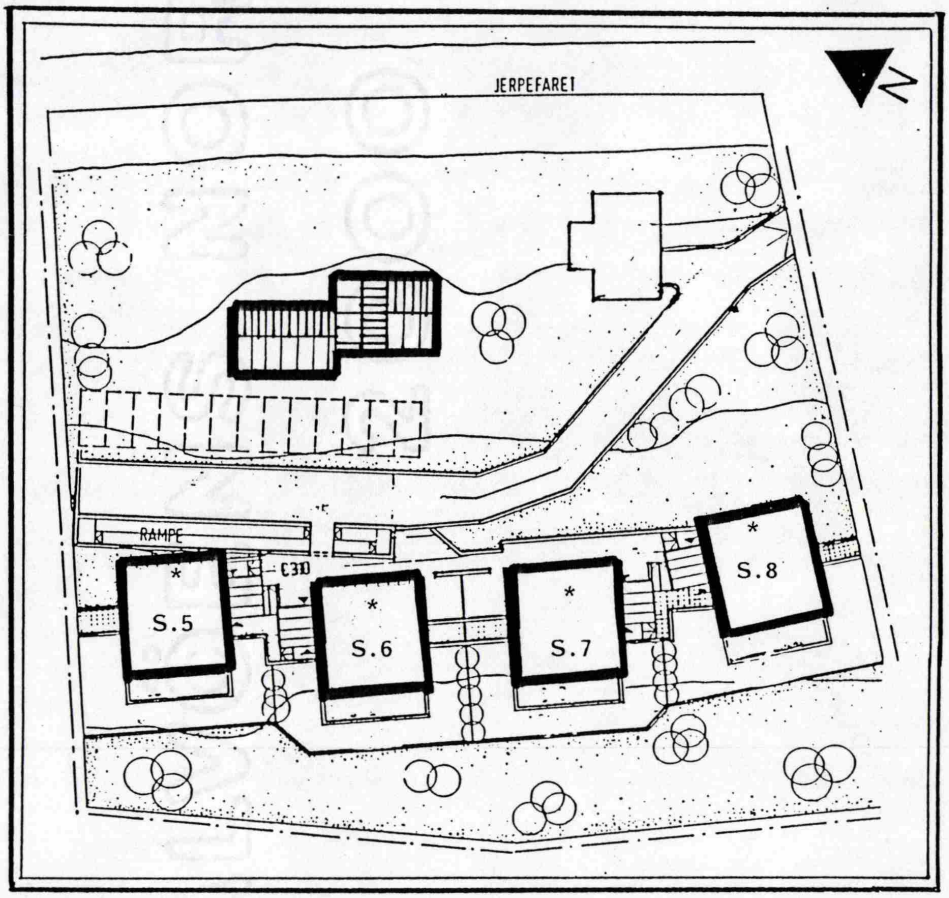


Jerpefaret 8

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

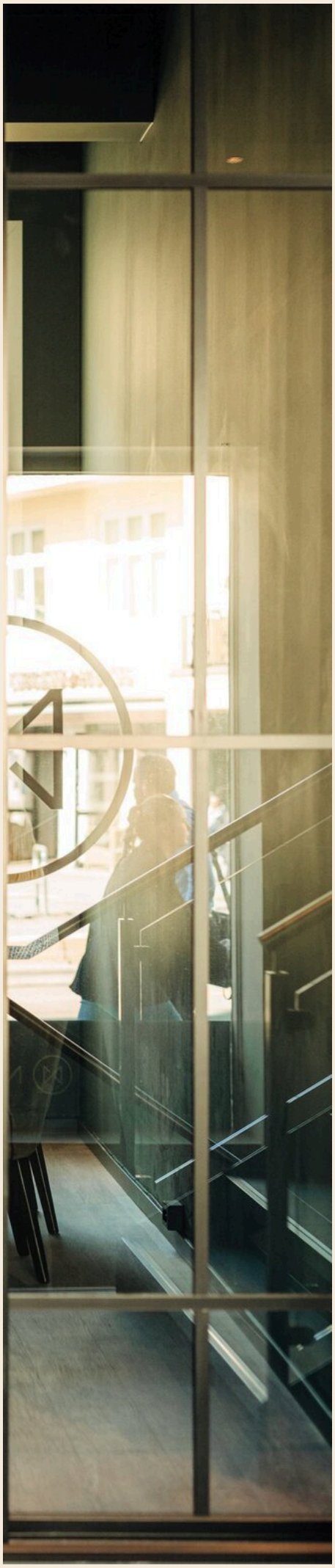


Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo

22 12 90 00

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0114/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jerpefaret 8F 0788 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 971, snr 3 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kristian Karlsrud

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
k.karlsrud@nordvikbolig.no
984 99 490