

Jerpefaret 24F



Velkommen til

# Jerpefaret 24F



Salgsoppgaven produsert 14. april 2025

# Voksenlia

## Enderekkehus med spektakulær utsikt og gode solforhold | Garasje | Barne- og familievennlig ved marka | Nær buss/T-bane

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 10 500 000,- |
| Omkostninger | 263 850,- |
| Totalpris | 10 763 850,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 308,- |
| BRA-i | 135 kvm |
| Totalt BRA | 154 kvm |
| Soverom | 3 |
| Boligtype | Rekkehus |

| | |
|---|---|
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1993 |


| | |
|---|---|
| Megler | Vegard Eidså Andersen |
| Telefon | 982 02 975 |
| E-post | v.andersen@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Enderekkehus nær marka med fantastisk utsikt og meget gode solforhold. Boligen har en idyllisk og usjenert beliggenhet, innerst i barnevennlig blindvei med direkte tilgang til hage. Nær buss og T-bane, samt kort gangvei til Grindbakken skole.

- Idyllisk familiebolig med spektakulær utsikt
- To solrike terrasser + direkte tilgang til felles hage
- Usjenert og fredelig innerst i blindvei
- Meget gode lys- og utsiktsforhold
- Stue med peis
- Kjøkken fra 2024
- To bad fra 2020
- Tre soverom
- Vaskerom
- Garasjeplass med bod og opplegg for elbillader
- Lagringsplass på tørt loft og i innvendig bod
- Veldrevet og barnevennlig sameie
- Felles lekeplass og bod
- Fantastiske turmuligheter sommer som vinter
- Kort gange til buss, T-bane og Grindbakken skole

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 135 kvm |
| BRA-e: | 19 kvm |
| Totalt BRA: | 154 kvm |
| TBA: | 27 kvm |

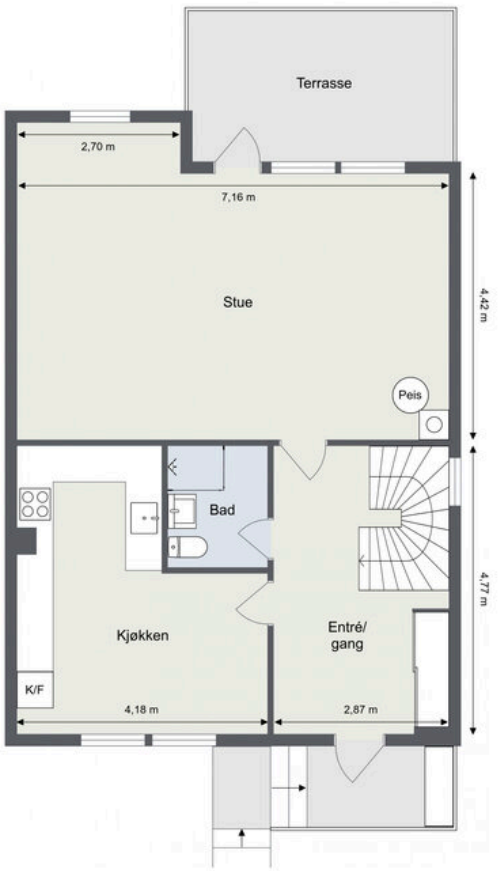
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 66 kvm. Trapperom, 3 stk. soverom, bad/wc, vaskerom og bod
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/trapperom, stue/spisestue, bad/wc og kjøkken
BRA-e: 19 kvm. Garasjeplass i felles garasjerekke og bod
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse

# Jerpefaret 24F

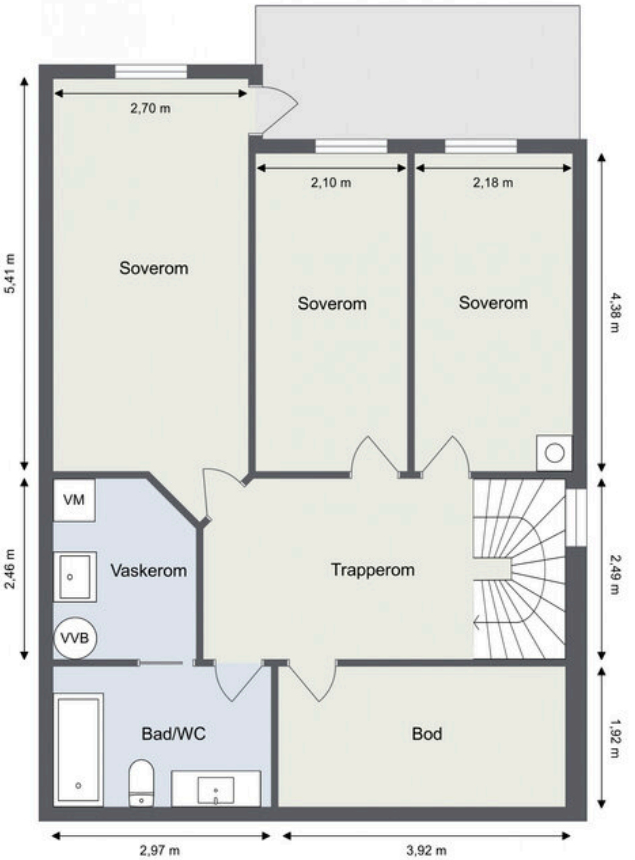
## 1. etasje




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

# Jerpefaret 24F

## Underetasje




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




THE TIMES ATLAS





























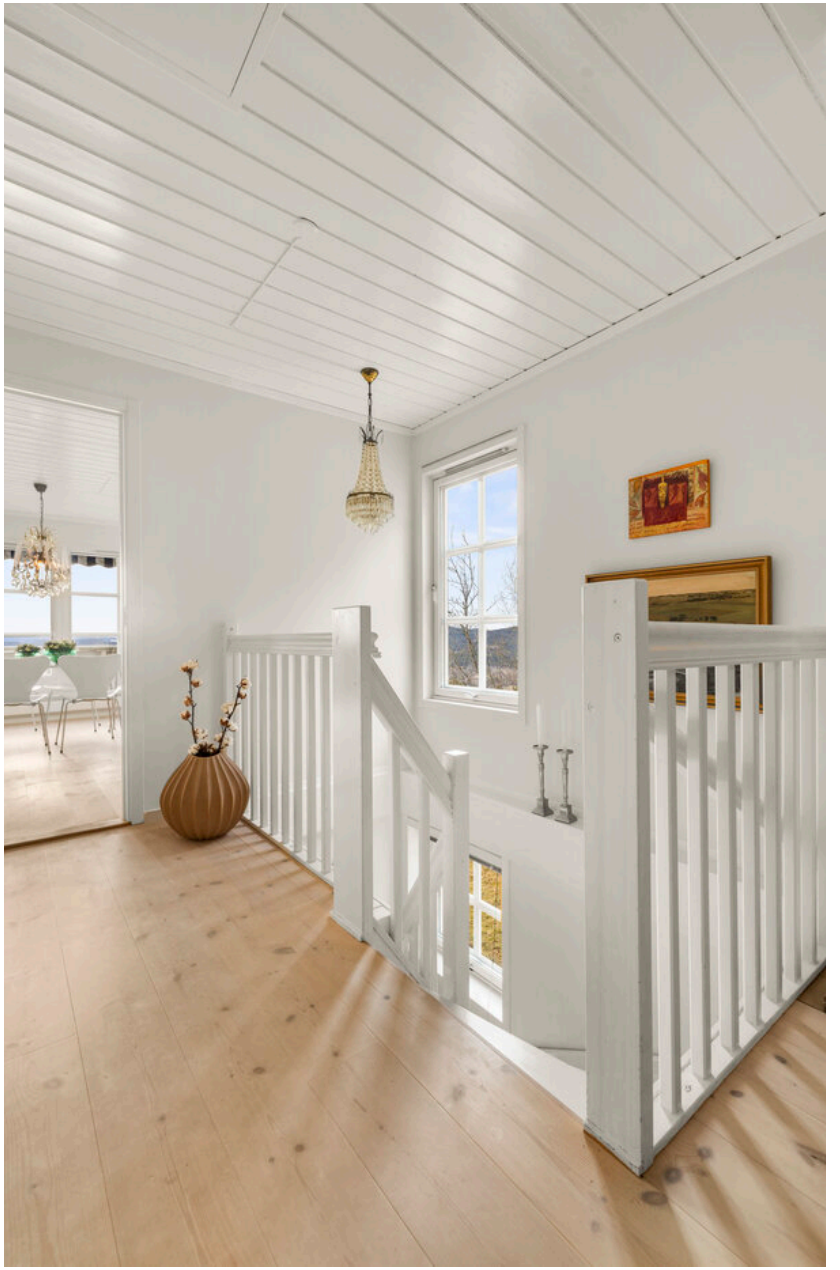










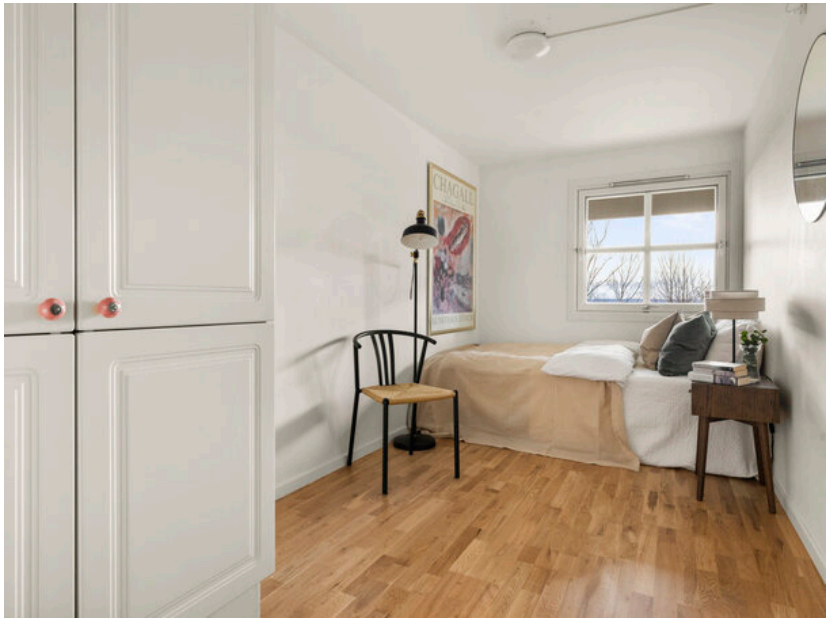












































Informasjon

# Jerpefaret 24F

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
22-0043/25

### Boligtype
Rekkehus

### Adresse og betegnelse
Jerpefaret 24F, 0788 OSLO
Gnr 33, bnr 2315, snr 1 i Oslo kommune

### Selger
Ellen Stie

### Kjøpesum og omkostninger
10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
283 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 763 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 783 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1993

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 135 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 154 kvm
TBA: 12 kvm

**Beskrivelse:**
Kjeller:
BRA-i: 66 kvm. Trapperom, 3 stk. soverom, bad/wc, vaskerom og bod
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/trapperom, stue/spisestue, bad/wc og kjøkken
BRA-e: 19 kvm. Garasjeplass i felles garasjerekke og bod
Total BRA: 88 kvm.

TBA: 15 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasjeplass i felles garasjerekke og bod er oppført under BRA-E.

## Innhold

Boligen inneholder følgende:
1. etasje: Entré/trapperom, stue/spisestue, bad/wc og kjøkken
Underetasje: Trapperom, 3 stk. soverom, bad/wc, vaskerom og bod

## Standard

Entré:
Boligen ligger i enden av rekken og har adkomst fra et hyggelig inngangsparti med fin morgensol. Deler av inngangspartiet er overbygget og har plass for en liten sittegruppe. Romslig Entré/gang med furugulv, malte veggflater og gode lysforhold. Gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe. Adkomst til loft via loftsluke. Nye innvendige dører ble montert i 1. etasje i 2025.

Stue:
Stor og luftig stue med peis og gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater sikrer meget gode lys- og utsiktsforhold. Stuen har furugulv og lysmalte veggflater. God plass til sofagruppe og et romslig spisebord med plass for mange gjester.

Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på ca. 11,8 kvm. med fantastisk over Oslofjorden, Bogstad gård, Bogstadvannet og Sørkedalen. Terrassen utgjør en herlig forlengelse av rommet og har god plass til utemøblement, grill og beplantning. På terrassen har man sommerstid sol fra ca. kl. 12.30 og helt til solnedgang. Høyt og fritt i usjenerte og fredelig omgivelser, tett på marka

Kjøkken:
Lyst og hyggelig kjøkken med store vindusflater, gode lysforhold og plass for spisebord. Moderne kjøkkeninnredning fra 2024 med laminat benkeplate, dobbel oppvaskkum og soft-close skuffer. Over benkeplaten er det flislagt. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og meget gode oppbevaringsmuligheter. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl- /fryseskap er integrert i innredningen.

Bad:
Pent, helfliset bad i 1. etasje fra 2020 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og baderomsinnredning med speil og belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj.

Romslig, helfliset bad i underetasje fra 2020 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med toalett og en moderne baderomsinnredning med to servanter og lysspeil. Innmurt badekar med armatur og håndusj.

Vaskerom:
Vaskerom i underetasje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Belegg på gulv med varmekabler under. Rommet er utstyrt med utslagsvask, varmtvannsbereder og høyskap.

Soverom:
Boligen inneholder tre gode soverom, alle ligger i boligens underetasje. Alle soverommene er lyse og fine med parkettgulv og malte veggflater. Gode lys- og utsiktsforhold. To av soverommene er innredet med garderobeskap og hovedsoverommet har egen nisje med plass til garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det utgang til en overbygget og hellebelagt markterrasse med direkte adkomst til felles hage. Meget barne- og familievennlig i grønne

omgivelser.

## Parkering

Det medfølger en garasjeplass med opplegg for montering lader i felles garasje. Det er i tillegg ca. 10 gjesteparkeringsplasser i sameiet.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Wigforss Rørservice ANS, desemeber 2019 og januar 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Wigforrs Rørservice ANS og Statyba Håndverk AS: Desember 2019 og januar 2020. (Bad)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei

Eventuell kommentar:
- Badet ble oppgradert i henhold til dagens krav av de to ovennevnte firmaene. Ingen kjennskap til vaskerommet da det ble laget før min eiertid.

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?
- Nei

Eventuell kommentar:
- Men sameiet skal foreta fasadeoppgradering i løpet av forsommeren 2025. Jeg har bekostet min andel av dette før salg.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Elektro-nytt AS: 25.10.2016. Røa Elektriske: 28.03. 2023 Montera Elektro 03.06.2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja

Når ble kontrollen utført?
- Kommunal stikkprøvekontroll utført av Hafslund 06.11.2018. En anmerkning: Sikringsskap; 'Jordfeilvern mangler beskrivelse av denne tar for seg.'

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- DATEK installasjon. 2018. Gjort via sameiet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Rørlegger Wigfoss 2019/2020. (Badene) Montera VVS 2024. (Kjøkken)

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

Eventuell kommentar:
- Boligen har installert radonanlegg i innvendig bod.

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:
- Ikke i egen seksjon, men i sameiets fellesbod (som ligger nedenfor fellesveien) har det vært fuktskader etter innsig av vann fra veien etter (fjorårets) store snømengder. Andre seksjoner - som er mindre beskyttet av nærliggende boliger med murer har opplevd innsig av overløpsvann bak veggen i underertasjen.

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

Beskriv:
- På utvendig veranda mot vest har tidligere eier installert oppsett til kamera og enkelte andre enkle elektriske installasjoner. Disse har feil og ikke vært benyttet i min eiertid. Det samme gjelder vanningsanlegg under jorden til beddet ved inngangspartiet.

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

Oppgi type rapport og årstall:
- Tilstandsrapport av 2016 - det året jeg kjøpte.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- I salgsdokument fra Nordvik Bolig av mai/juni 2016.

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

- Ja

Beskriv:
10 prosentsøkning av fellesutgifter må forventes i 2026 grunnet inflasjonsjustering av kommunale avgifter mv. Ellers dekkes oppgraderingen av fasaden ved innbetalinger fra den enkelte seksjon. Som selger vil jeg ha innbetalt dette i april 2025 og utgiften blir således ikke belastet av kjøper. Dette inkluderer også utgifter til utvendig maling av hele denne eierseksjonen, utført av entrepenør. Se nedenfor i punkt 32.

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

Beskriv:
- Sameiet har besluttet å oppgradere alle utvendige fasader og male i løpet av forsommeren 2025. Utgiftene til dette utgjør for seksjonen 24 F ca. 270.000 kr og dette er allerede innbetalt av meg som selger.

## Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

## 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:

Ende rekkehus over to plan, samt kaldt loft. Oppført i 1993.

- Gulv: parkett, furugulv og fliser
- Vegger: malte flater, fliser og antatt våtromstapet på vaskerom
- Himling: malte flater
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke i kjelleretasje
- Det er foretatt radon tiltak
- Boligen har elementpipe og peis med innsats

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
- Innvendige vannledninger er av kobber
- Det er antatt avløpsrør av plast
- Boligen har naturlig ventilasjon
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer
- Røykvarslere og pulverapparat

Tomteforhold:
- Det er byggegrunn av fjell
- Dreneringen er fra 1993. Utvendig vedlikehold utføres i regi av sameiet.
- Bygningen har betonggrunnmur
- Skrånet terreng

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det har vært gjennomgang av tak i regi av sameiet

Utvendig > Nedløp og beslag:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer:
• U-verdi tilfredsstiller ikke dagenes krav.

Utvendig > Dører:
• Dører er eldre

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Noe skjevheter mm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3:
• Søyler i treverk bør stå på søylesko, trekker fuktighet

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:
• Det bør være lufting/glippe mellom panel og drager samt mellom rekkverk og terrassebord, kan bli fukt problematikk.

Utvendig > Utvendige trapper:
• Noe bom/hullyd under skifer

Innvendig > Pipe og ildsted:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe

Innvendig > Innvendige trapper:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Skapet er vanskelig å besiktige i sin helhet

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
• Ja. Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Tomteforhold > Terrengforhold:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger

All utvendig vedlikehold er i regi av sameiet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt:
• Ingen synlig klemring, ukjent løsning fra flis til sluk

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Ventilasjon:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Ventilasjon:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Innvendig > Overflater:
• Noe knirk i hovedetasje, noe slitasje på vaskerom.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

## Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe kjøkken (Holmegaard)
- Lysekrone i tak gang
- Lysekrone i tak stue og annen taklampe stue

- Tv
- Kinesiske skap i henholdsvis stue og gang, både oppe og nede
- Kinesisk kommode i underetasje
- Vaskemaskin og tørketrommel (kan evt. forhandles)
- Kjøleskap (kan evt. forhandles)

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

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

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie må meldes til styret.

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

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

### Informasjon om strømforbruk

Boligen har ikke vært bebodd på fulltid de siste årene og nøyaktig strømforbruk er derfor vanskelig å opplyse om. Selger opplyser at de månedene hun har vært hjemme på vinterstid ligger gjennomsnittet på ca. kr. 2000-3000 pr. måned, og ca. kr. 700 på sommeren. Ellers opplyser selger at stuen varmest raskt opp av sol og peis.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 308,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, privat brøyting, felles bygningsforsikring, vedlikehold av vei/fellesanlegg og det meste av utvendig vedlikehold av de enkelte boliger.

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis

Styret har besluttet å øke felleskostnader med 10% årlig frem til sameiermøte bestemmer noe annet.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

### Eiendomsskatt

Kr 7 196,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se

http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 262 483,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 089 262,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Jerpefaret Boligsameie, orgnr. 985228671

### Om sameiet

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

Sameiet er i prosess med å oppgradere utvendige fasader, herunder male hele huset og garasjen. I forbindelse med dette blir det foretatt en modernisering av utvendige farger, for et helhetlig og tidsriktig uttrykk. Endelig beslutning på fargevalg vil bli avklart gjennom avstemning i sameiet, i løpet av april. Selger bekoster dette utlegget nå i april, og utgiften blir således ikke belastet av kjøper. Andelen for denne boligen utgjør ca. kr. 270.000 og inkluderer entreprenør som maler alt (og ikke på dugnad senere.) Oppstart av prosjektet er planlagt midten av mai. Det foreløpige estimatet for gjennomføringstiden er tre måneder.

En detaljert fremdriftsplan vil bli tilgjengelig når kontrakten med entreprenøren er signert etter sameiermøtet. Planen legger opp til at arbeidet starter med ett til tre bygg, som vil bli ferdigstilt før man går videre til de neste byggene. Hvilket bygg som får utført arbeid til hvilken tid, vil fremkomme og presenteres i en fremdriftsplan i starten av mai.

En stor del av gjesteparkeringen vil bli brukt til brakker og materiallager for entreprenøren under byggefasen. Det vil også være stillas foran garasjene i en periode, noe som medfører at garasjene ikke kan benyttes når stillaset er oppe. Når og hvor lenge dette gjelder, vil fremgå av den detaljerte fremdriftsplanen.

Se vedlagte dokumenter fra sameiet for ytterligere informasjon.

### Forretningsfører

Petter Arneld

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har ikke mottatt regnskap og budjsett for 2024/2025. Regnskap/budsjett for 2023 ligger vedlagt salgsoppgaven.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt i følge forretningsfører.

### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89383467

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 384 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er barnevennlige, samt pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og beplantning som Magnolia, sommerfuglbusker, rododendron og roseplanter. Felles lekeplass og fellesbod som er velutstyrt med hageredskaper og muligheter til å smøre ski.

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

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv beliggenhet ved markagrensen på Holmenkollens vestside, også kalt solsiden. Høyt og fritt med formidabel utsikt mot Oslofjorden, Bogstadvannet, Bærumsmarka, Sørkedalen og Nordmarka. Barnevennlig, fredelig og naturskjønt med fantastiske muligheter for friluftsliv, både sommer som vinter.

Fra boligen er det ca. tre minutters gange til busstoppet på Voksen skog (gjennom skogen). Herfra går nr. 42 til Lysaker og Tjuvholmen (via Røa) og linje 45 som enkelt tar deg ned til Majorstuen uten bytte på ca. 19 minutter. Ellers er det kort vei til Voksenlia og Skogen T-bane med linje 1 som tar deg opp til Frognerseteren eller ned til sentrum. For øvrig er Røa sentrum et kollektivknutepunkt med både buss, T-bane, og flybuss til Gardermoen.

Barna har kort og enkel skolevei til Grindbakken med både barneskole og flott barnehage. Skoleanlegget er velholdt og ligger i naturskjønne omgivelser mellom Bogstad og Holmenkollen.

Det er kort vei til Coop Prix Besserud, Joker Holmenkollen og Kiwi Bogstad. Både Joker og Kiwi holder søndagsåpent. Det er også kort vei til Røa Torg med flere populære spisesteder og over 20 butikker, bl.a. Coop Mega med post i butikk. Rett over veien for Røa Torg ligger også Kiwi, Røa bad og Sats treningssenter. I Glasshuset på Røa Torg ligger Åpent Bakeri/Lofthus.

Området er et flott utgangspunkt for rekreasjon og fritid. Turstiene starter kun fem minutters gange fra boligen og tar deg bl.a. til populære Strømsdammen og videre innover i Nordmarka. Her har man fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, og det ligger nærmest rett utenfor inngangsdøren. På vinterstid kan man spenne på seg skiene så og si like utenfor inngangsdøren og tre inn i skiløypene som fører videre innover i marka. I Sørkedalen er det kunstsnøanlegg for langrenn, noe som gir skiføre selv med

snøfattige vintre.

Fra boligen er det dessuten kort vei til Nasjonalanlegget i Holmenkollen og ærverdige Frognerseteren, samt populære Tryvann sommer- og vinterpark. Sistnevnte er et unikt helårsanlegg med skibakker og terrengpark på vinterstid, og sykkel-/klatreanlegg sommerstid. Det er også kort vei Bogstadvannet med flotte bademuligheter. Roing-, padling og windsurfing på sommerstid, samt skøyter og ski på vinterstid. Her ligger også det populære utfartsstedet Bogstad gård med café, kulturarrangementer og åpent fjøs for barna hele året. Bogstad golfklubb ligger i nydelige omgivelser, og tilbyr 18 hulls bane og driving range.

### Skoler og barnehager

Område sokner til Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Det er flare barnehager i området, bl.a. Grindbakken barnehage, Liabakken barnehage samt Tommlekollen friluftsbarnehage og Turi Sletners.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.03.1995.

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.

Lovlighet:

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

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2545.

Pågående plansaker i området:
Byveien ved Bogstad badeplass - Detaljregulering - Utvidelse av kapasitet i vannforsyningssystem - S-5120
Saksnummer: 201710678 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710678

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 mer informasjon om reguleringsforhold og 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/

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/33/2315/1:
06.08.1993 - Dokumentnr: 35745 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Fremtidige utskilte parseller fra d.e.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2315
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2025 - Dokumentnr: 343862 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.10.1993 - Dokumentnr: 47798 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 136/3389

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 94 500,-

Grunnpakke eierseksjon kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 38 320,-

Samlet skal selger betale kr. 208 910- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. april 2025

## Ansvarlig megler

Vegard Eidså Andersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98202975

## Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

# Jerpefaret 24F

# Jerpefaret 24F

Nabolaget Lillevann - vurdert av 92 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Grindbakken skole (1-7 kl.)** | 543 elever, 23 klasser | 14 min 🚶 0.9 km |
| **Midtstuen skole (8-10 kl.)** | 482 elever, 28 klasser | 8 min 🚗 3.5 km |
| **Hovseter skole (8-10 kl.)** | 689 elever, 48 klasser | 10 min 🚗 4.1 km |
| **Persbråten videregående skole** | 650 elever, 25 klasser | 12 min 🚗 4.9 km |
| **Blindern videregående skole** | 810 elever, 24 klasser | 14 min 🚗 7 km |

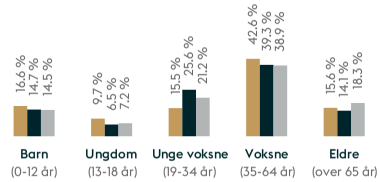
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Voksen skog** | Linje 42, 42N, 45 | 9 min 🚶 0.6 km |
| **Voksenlia** | Linje 1 | 11 min 🚶 0.8 km |
| **Skøyen stasjon** | Totalt 9 ulike linjer | 17 min 🚗 7.9 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 27 min 🚗 13.4 km |
| **Oslo Gardermoen** | | 50 min 🚗 |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Grindbakken barnehage (1-5 år)** | 54 barn | 15 min 🚶 0.9 km |
| **Tommlekollen friluftsbarnehage...** | 26 barn | 23 min 🚶 1.8 km |
| **Turi Sletners Barnehave (1-5 å...** | 31 barn | 25 min 🚶 1.9 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 72/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

## Sport

| | |
|---|---|
| ⚽ Grindbakken skole | 15 min 🚶 |
| ⚽ Hospitsveien balløkke | 22 min 🚶 |
| Holmenkollen Park - Fitness og... | 9 min 🚗 |
| Hovseter Velvære | 10 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




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

# Tilstandsrapport

Rekkehus
Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2315, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 135 m²**



**Befaringsdato:** 11.04.2025 **Rapportdato:** 12.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-2741 **Referansenummer:** KY1683

**Autorisert foretak:** Nyverdi AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

**Rapportansvarlig**

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2315
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

**Rekkehus - Byggeår: 1993**

UTVENDIG Gå til side

Ende rekkehus over to plan samt kaldt loft oppført i 1993.
Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, furugulv, fliser.
Vegger: malte flater, fliser, antatt våtromstapet på vaskerom.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjelleretasje.
Det er foretatt radon tiltak
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Gulvet er av furu. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

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

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med belysning, downlights, dobbel servant med innredning, innmurt badekar, toalett.

Vaskerom
Vaskerom med belegg på gulv, varmekabler, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagskum, bereder.

Våtrom TG3, vaskerom:
Gulv membran og sluk er ikke fornyet. Sluket er et eldre sluk med ukjent byggeår og det kan være i slike sluk ikke tett overgang mellom tettesjikt (membran) og sluk. Når vann stiger i sluket, for eksempel ved lekkasje eller manglende rengjøring, vil vann kunne komme inn i konstruksjoner og det vil kunne oppstå fuktskader. Da hverken membran eller sluk er fornyet, vurderes badets alder samlet ut fra byggeår. Badet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt, både på grunn av tettesjiktets (membranens) alder og på grunn av manglende tett overgang i sluk. Dusjing i badekar kan ikke erstatte funksjonskravet tekniske forskrift om at et bad må være laget slik at det ikke oppstår fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner. Tettesjikt og sluk må tåle bruksvann, lekkasjevann og kondens.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk og membran fra ukjent byggeår må badet påregnes oppgradert innen kort tid, dette med bakgrunn i at eldre sluk med og uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken og membranen i seg selv er over forventet levealder.

KJØKKEN Gå til side

Tidsriktig glatt innredning fra IKEA, soft close, fliser over benk, laminat benkeplate, dobbel vask, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er antatt avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1993. Utvendig vedlikehold utføres i regi av sameiet.
Bygningen har betonggrunnmur.
Skrånet terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side



Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2315
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

# Beskrivelse av eiendommen

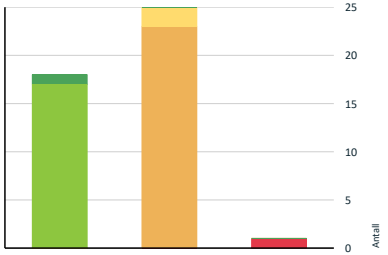
**Lovlighet** Gå til side

**Rekkehus**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

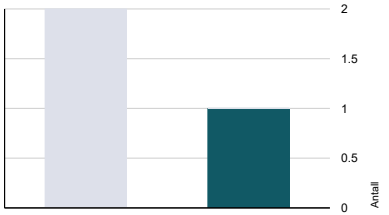
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

**Rekkehus**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| 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 | Gå til side |



Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2315
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 | Gå til side |
| Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Ventilasjon | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Ventilasjon | Gå til side |

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

| | |
|---|---|
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
1993

**Anvendelse**
Ferdigattest

**Standard**
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
Loft: kaldt loft
Hovedetasje: entré/trapperom, kjøkken, bad/wc, stue med peis og utgang til terrasse på ca. 12 kvm.
Underetasje: trapperom, 3 stk. soverom hvorav et med utgang til hellelagt uteplass og hage, bad/wc, vaskerom, bod.

**Vedlikehold**
Normalt vedlikehold må påregnes.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

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

Det har vært gjennomgang av tak i regi av sameiet

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Alle tak i sameiet vil bli vasket/rengjort mm. Sameiet står for utvendig vedlikehold.

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i stål utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

All utvendig vedlikehold er i regi av sameiet.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, sutakplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.





### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, avtagbare sprosser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:



Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2315
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

# Tilstandsrapport

U-verdi tilfredsstiller ikke dagenes krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dører er eldre

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Normalt vedlikehold må forventes.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hellelagt uteplass

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe skjevheter mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

noe fremtidig vedlikehold må forventes.



Ca. 12 kvm.

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

Inngangsparti i treverk belagt med terrassebord.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:



Søyler i treverk bør stå på søylesko, trekker fuktighet



Overbygget inngangsparti på ca. 3,7 kvm.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse i treverk belagt med terrassebord.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:



Det bør være lufting/glippe mellom panel og drager samt mellom rekkverk og terrassebord, kan bli fukt problematikk.

# Tilstandsrapport



ca. 11,8 kvm.

### TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp og repos belagt med skifer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under skifer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

noe fremtidig vedlikehold må forventes.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: parkett, furugulv, fliser.
Vegger: malte flater, fliser, antatt våtromstapet på vaskerom.
Himling: malte flater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe knirk i hovedetasje, noe slitasje på vaskerom.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjelleretasje.



Nivellering kjøkken, ingen avvik registrert



Nivellering entré/trapperom + stue, ingen avvik registrert



Nivellering soverom, ingen registrerte avvik

### TG 1 Radon

Det er foretatt radon tiltak





Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2315
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

# Tilstandsrapport

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av furu. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom.

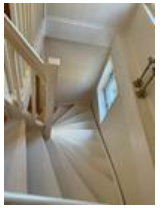


### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC

**Generell**

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

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



HOVEDETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Ingen synlig klemring, ukjent løsning fra flis til sluk

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Ytterligere dokumentasjon og bilder bør fremskaffes.



HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD/WC

**Generell**

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil med belysning, downlights, dobbel servant med innredning, innmurt badekar, toalett.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**



Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2315
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

# Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og badekar.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerom med belegg på gulv, varmekabler, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagskum, bereder.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





UNDERETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning fra IKEA, soft close, fliser over benk, laminat benkeplate, dobbel vask, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

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

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
Skapet er vanskelig å besiktige i sin helhet

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
Man bør fjerne plate i skap



### TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### TG 2 Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av plast.

**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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2315
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Det foreligger samsværserklæringer på arbeidene utført av dagens eier.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.**



### TG 0 Brannteknisk forhold

Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2315
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

# Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1993. Utvendig vedlikehold utføres i regi av sameiet.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 2 Terrengforhold

Skrånet terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

All utvendig vedlikehold er i regi av sameiet.

**Konsekvens/tiltak**
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2315
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

# 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).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kaldt loft | | | | | |
| Hovedetasje | 69 | 19 | | 88 | 15 |
| Underetasje | 66 | | | 66 | 12 |
| **SUM** | **135** | **19** | | | **27** |
| **SUM BRA** | **154** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Kaldt loft | | | |
| Hovedetasje | Entré/trapperom, Stue/spisestue m/peis og utg terrasse, Bad/wc, Kjøkken | | |
| Underetasje | Trapperom, 3 stk. soverom, et m/utg uteplass/hage, Bad/wc, Vaskerom, Bod | | |

**Kommentar**

Garasjeplass i felles garasjerekke og bod er oppført under BRA-e.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Rominndeling stemmer med byggetegninger.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Nytt bad i 2020, nytt kjøkken i 2024.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM



Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2315
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Rekkehus** | 127 | 8 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 11.4.2025 | Andreas Grønstad Jahnsen | Takstingeniør |
| | Ellen Stie | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 33 | 2315 | | 1 | 8379 m² | Eiendomsverdi | Ikke relevant |

**Adresse**
Jerpefaret 24 F

**Hjemmelshaver**
Stie Ellen

**Kommentar**

**Boligselskap**
Jerpefaret Boligsameie

**Forretningsfører**
Økodoc AS

**Organisasjonsnr**
985228671

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et attraktivt og skjermet boligområde på Voksenlia, Holmenkollens vestside, i Oslo. Boligområdet ligger omkranset av naturskjønne omgivelser og fra eiendommen er det gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Videre er det få minutters gange til Nordmarka med ubegrensede turmuligheter, sommer som vinter. Det er kort vei til Øvresetertjern og sykkelrute til Tryvannsstua. Herfra går det også skibuss til Tryvann Vinterpark, der det er klatre- og sykkelpark i sommersesongen. Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski ligger ca. 2 km fra boligen. Holmenkollen Park hotell byr i tillegg på treningssenter, spa og svømmebasseng. Det er også en koselig gåtur til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her finner du i tillegg golfbane og Bogstad gård.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Regulert område.

**Om tomten**

Planert og opparbeidet fellesareal.

**Tinglyste/andre forhold**

Ref. eier: sameiet står for all utvendig vedlikehold, sameiet skal i 2025 i gang med en del vedlikehold. Se sameiets vedtekter.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

## Siste hjemmelsovergang

**År**
2016

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige | 89383467 | | | |

**Kommentar**
Bygningsforsikring



Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2315
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.04.2025 | |
| 2 | 12.04.2025 | |

Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2315
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2315
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KY1683

## 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

Jerpefaret 24 F, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2315
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

# Andre bilder



Felles garasjerekke, bod i bakkant av garasjeplass. Bod 6 kvm., garasjeplass ca. 13 kvm.

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Stie, Ellen | 9578-5998-4-1043675 | 2025-04-06 14:20:03 |

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
6. apr. 2025

Oppdragsnummer
22-0043/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Jerpefaret 24F, 0788 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Røa

**Selgere**
Ellen Stie

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
19. juli 2016

**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: 57184248
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Wigforss Rørservice ANS, desemeber 2019 og januar 2020.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Wigforrs Rørservice ANS og Statyba Håndverk AS: Desember 2019 og januar 2020. (Bad)

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Badet ble oppgradert i henhold til dagens krav av de to ovennevnte firmaene. Ingen kjennskap til vaskerommet da det ble laget før min eiertid.

**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?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Men sameiet skal foreta fasadeoppgradering i løpet av forsommeren 2025. Jeg har bekostet min andel av dette før salg.

**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, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektro-nytt AS: 25.10.2016. Røa Elektriske: 28.03. 2023 Montera Elektro 03.06.2024

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** Kommunal stikkprøvekontroll utført av Hafslund 06.11.2018. En anmerkning: Sikringsskap; 'Jordfeilvern mangler beskrivelse av denne tar for seg.'

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** DATEK installasjon. 2018. Gjort via sameiet.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger Wigfoss 2019/2020. (Badene) Montera VVS 2024. (Kjøkken)

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



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

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

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

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

**Eventuell kommentar:** Boligen har installert radonanlegg i innvendig bod.

## 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:** Ikke i egen seksjon, men i sameiets fellesbod (som ligger nedenfor fellesveien) har det vært fuktskader etter innsig av vann fra veien etter (fjorårets) store snømengder. Andre seksjoner - som er mindre beskyttet av nærliggende boliger med murer - har opplevd innsig av overløpsvann bak veggen i underertasjen.

**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?**
Ja

**Beskriv:** På utvendig veranda mot vest har tidligere eier installert oppsett til kamera og enkelte andre enkle elektriske installasjoner. Disse har feil og ikke vært benyttet i min eiertid. Det samme gjelder vanningsanlegg under jorden til beddet ved inngangspartiet.

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

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

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport av 2016 - det året jeg kjøpte.

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** I salgsdokument fra Nordvik Bolig av mai/juni 2016.

**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

**Eventuell kommentar:** Ikke kjennskap til offentlige vedtak.

**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?**
Nei

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

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

**Beskriv:** 10 prosentsøkning av fellesutgifter må forventes i 2026 grunnet inflasjonsjustering av kommunale avgifter mv. Ellers dekkes oppgraderingen av fasaden ved innbetalinger fra den enkelte seksjon. Som selger vil jeg ha inbetalt dette i april 2025 og utgiften blir således ikke belastet av kjøper. Dette inkluderer også utgifter til utvendig maling av hele denne eierseksjonen, utført av entrepenør. Se nedenfor i punkt 32.

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

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

**Beskriv:** Sameiet har besluttet å oppgradere alle utvendige fasader og male i løpet av forsommeren 2025. Utgiftene til dette utgjør for seksjonen 24 F ca 270.000 kr og dette er allerede innbetalt av meg som selger.

## 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: 22-0043/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| Stie, Ellen | 2025-04-06 |

Identifikasjon

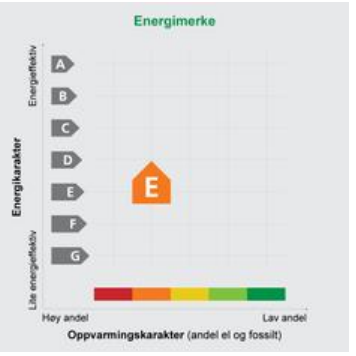
bankID Stie, Ellen

SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Jerpefaret 24 F |
| Postnr | 0788 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 33 |
| Bnr. | 2315 |
| Seksjonsnr. | 1 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 81056757 |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2016-660783 |
| Dato | 29.04.2016 |




| | |
|---|---|
| Eier | Norman Hansen Meyer |
| Innmeldt av | Norman Hansen Meyer |

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår:** | 1994 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 132 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Mekanisk avtrekk |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

*NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Jerpefaret 24 F
Postnr/Sted: 0788 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 29.04.2016 16:02:52
Energimerkenummer: A2016-660783
Ansvarlig for energiattesten: Norman Hansen Meyer
Energimerking er utført av: Norman Hansen Meyer

Gnr: 33
Bnr: 2315
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 81056757

## Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

**Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Tiltak på varmeanlegg

**Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

## Brukertiltak

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

NORDVIK nordvikbolig.no

**Jerpefaret Boligsameie**

Vår ref: 22-0043/25
Oslo, 07.04.2025

**Megleropplysninger på Jerpefaret 24F - gnr. 33, bnr. 2315, snr. 1 i Oslo kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| **Navn** | **Adresse** | **Fødselsdato** |
|---|---|---|
| Ellen Stie | Jerpefaret 24 F, 0788 Oslo | 28.08.1969 |

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

| INFORMASJON OM EIENDOMMEN | | | |
|---|---|---|---|
| Sameiets org.nr: | 985228671 | | |
| Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? | 2. | | |
| Forsikring for sameiet | Forsikringsselskap og polisenr. [illegible] | | |
| **PARKERING OG GARASJE** | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? | ☑ Ja ☐ Nei | Plassens nummer: | |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | ☑ Ja ☐ Nei | Evt. ekstra kostnad: | Beløp kr |
| **DYREHOLD** | | | |
| Er dyrehold tillatt? | ☑ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? | |
| **FREMLEIE/GODKJENNELSE** | | | |
| Er fremleie tillatt? | ☑ Ja ☐ Nei | Evt. vilkår for fremleie? | |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | ☐ Ja ☑ Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? | |



NORDVIK nordvikbolig.no

| LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sameiets långiver(e): | | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
| 1 | | | | | | |
| 2 | | | | | | |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? | | | | |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? | | | | |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld? | Kr 0 | | | | | |
| Har sameiet formue? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja: Hva er total formue? Kr | | Seksjonens andel formue? Kr | | |
| **FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER** | | | | | | |
| Fellesutgifter pr. mnd. | Kr 4308 | Er det restanse? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, restanse kr | | |
| Fellesutgifter inkluderer: | | | | | | |
| Er det planlagt endringer av fellesutg.? | 15% økning pr. år | ☒ Ja ☐ Nei | | | | |
| Hvis ja, ny fellesutgift: | kr | Når trer eventuell endring i kraft? | | Dato | | |
| **GEBYR** | | | | | | |
| Tas det et gebyr for eierskiftet? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, kr 5450,- | Kontonummer for betaling: 732.06.23879 | | | |
| Tas det et gebyr for opplysningene? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: | | | |
| Eventuelle andre gebyrer: | Beskrivelse: | kr | Kontonummer for betaling: | | | |
| **ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER** | | | | | | |
| Skriv her: Oppussing mai 2025, kr. 220.233,- å betale. | | | | | | |

8/4-25
Sted, dato

Signatur

NORDVIK

**Nordvik Røa**
Org.nr: 924 873 396
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post l.solem@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

**Med vennlig hilsen**

Lene Solem
Salgskoordinator / Eiendomsmegler

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 Oslo

Telefon: +47 917 82 657
l.solem@nordvikbolig.no

# VEDTEKTER

## for

## JERPEFARET BOLIGSAMEIE

**§1**
Sameiets navn er Jerpefaret Boligsameie.

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

**§3- Formål**
Formålet med dannelsen av sameiet er
- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesarealer og felles tekniske innretninger.
- Ivareta andre saker av felles interesse.

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

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

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

**§5- Bruk**
Bruksenheten må ikke nyttes slik at bruk er til unødig eller urimelig ulempe ved f.eks. støy, lukt e.l. for de øvrige seksjonseiere.
Uten gyldig vedtak ved simpelt flertall i sameiermøte, har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, f.eks ved utskifting av vindusglass eller på annen måte. Forslag til slik fasadeendring sendes sameierne sammen med innkalling til sameiermøte.
Fellesanleggene og -arealene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, spesielt påpekes disponering av gjesteparkering.

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

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

**§6 - Fellesutgifter**
Fellesutgiftene fordeles på seksjonene etter sameiebrøken.

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

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

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

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

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

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

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

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

For gyldig vedtak kreves:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 14.mai 2008

# Innkalling til
# EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

## JERPEFARET BOLIGSAMEIE
**Jerpefaret 22–26, 0788 Oslo**
**Org. Nr. 985 228 671**

## Avholdes i musikkrommet, Grindbakken skole

## Tirsdag 1. april 2025 kl. 18.30



**AGENDA**

1. **Konstituering**
   - Registrering av fremmøtte seksjonseiere og fullmakter
   - Valg av referent
   - Valg av to seksjonseiere til å underskrive protokoll
   - Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. **Orientering om vedlikeholdsprosjektet**
3. **Avstemning farger fasade (hemmelig/anonym)**

## 1. Innledning

Formålet med møtet er å informere sameiet om valg av entreprenør, presentere pris for hver enkelt seksjon, dugnadsarbeid og fremdrift for arbeidet. I tillegg skal sameiet stemme over farger på fasaden.

## 2. Orientering om vedlikeholdsprosjektet

I ekstraordinært sameiermøte den 22. oktober 2024 ble omfanget for vedlikeholdsarbeidet i Jerpefaret boligsameie bestemt, som vist i figuren nedenfor.

| Alternativ 2 Nytt | Innhold | Pris |
|---|---|---|
|  | • Skifte hele felt der det er skadet<br>• Skrape og male hele fasaden<br>• Fjerne mose og vaske tak | Totalt:<br>**5,2–7,8 mill. kroner**<br>Per enhet 3 et.:<br>**290 000–430 000 kroner**<br>Per enhet 2 et.:<br>**210 000–320 000 kroner** |

*Figur 1: Omfang for vedlikeholdsprosjektet*

Etter møtet engasjerte styret Aase Prosjekt som prosjektleder for vedlikeholdsprosjektet. I løpet av desember 2024 og januar 2025 utarbeidet Aase konkurransegrunnlag basert på alternativet som er besluttet. I starten av februar ble det avholdt tilbudsbefaring, der det deltok syv ulike entreprenører. Seks av disse leverte tilbud i slutten av februar 2025.

Seksjonseierne i 26G gjennomførte samtaler med de fleste i sameiet høsten 2024 hvor blant annet dugnadsarbeid var et tema. Et stort flertall stilte seg positive til å gjøre deler av malerarbeidet på dugnad, men det var også noen som uttrykte bekymring for kvalitet og gjennomføringsevne på arbeidet som skal utføres på dugnad. Basert på tilbakemeldingene fra beboerne, dialog med Aase prosjekt og vurdering internt i styret så foreslår styret at følgende gjennomføres på dugnad:

- Male vegger, vindfang og vinduer på kjøkkensiden
- Male vegger, vinduer og balkongdører innenfor balkongene/terrassene (2 per enhet)

Dette omfanget innebærer ikke arbeider i høyden, og det er områder som i dag har relativt god kvalitet og som det vil være enkelt å male for beboerne. Dugnadsomfanget er ikke tatt med i tilbudet fra entreprenøren, men er priset inn som opsjoner slik at entreprenøren kan gjennomføre dette arbeidet dersom det er noen som ikke ønsker eller ikke har anledning til å gjennomføre arbeidet selv. Pris for dugnadsarbeidet er angitt nedenfor i kapittel 2.1. Før oppstart av byggefasen vil styret legge frem en plan for dugnadsarbeidet, fremdrift, gjennomføringsmåte med videre.

### 2.1 Valg av entreprenør og pris

Aase Prosjekt har gjennomgått og kontrollert de seks mottatte tilbudene fra Raidon AS, Thorendahl, DVS, Lars E. Strand, Oslo Entreprenør Bedrift og Alliero. Tilbudene hadde et prisspenn på om lag 4,5–8,5 mill. kroner. Aase gikk videre i forhandlinger med tre av tilbyderne som hadde levert tilfredsstillende kvalitet og pris. Basert på pris, kvalitet på tilbudene, referanser og forhandlingsmøtene har Aase anbefalt at utførende entreprenør bør være Thorendahl. Tabellen nedenfor viser de tre tilbudene etter forhandlinger, og rangering fra Aase.



| Tilbydere | Thorendahl | Raidon AS | Alliero |
|---|---|---|---|
| Rangering | 1 | 2 | 3 |
| Pris | 4,3 mill. kroner | 4,4 mill. kroner | 4,0 mill. kroner |

*Tabell 1: Tilbudsummer og rangering av tilbudene*

Kostnader for vedlikeholdsprosjektet består av prisen fra entreprenør, honorar for prosjektledelse ved Aase prosjekt og en reserve (buffer) for uforutsette forhold som kan dukke opp underveis i byggefasen. Tabellen under viser totalprisen for sameiet:

| | |
|---|---|
| Pris Thorendahl (uten dugnad) | 4 300 000 kroner |
| Aase Prosjekt | 600 000 kroner |
| Reserve (12%) | 588 000 kroner |
| Totalpris for sameiet | 5 488 000 kroner |

*Tabell 2: Totalpris*

Basert på totalprisen i tabellen over blir kostnaden per seksjon som nedenfor.

| Seksjon | Kvm. | Prosent | Pris per enhet | Seksjon | Kvm. | Prosent | Pris per enhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24F | 136 | 4,01% | **220 233 kroner** | 22B | 186 | 5,49% | **301 200 kroner** |
| 24E | 137 | 4,04% | **221 852 kroner** | 22A | 184 | 5,43% | **297 962 kroner** |
| 24D | 136 | 4,01% | **220 233 kroner** | 26J | 136 | 4,01% | **220 233 kroner** |
| 24C | 136 | 4,01% | **220 233 kroner** | 26H | 137 | 4,04% | **221 852 kroner** |
| 24B | 137 | 4,04% | **221 852 kroner** | 26G | 137 | 4,04% | **221 852 kroner** |
| 24A | 184 | 5,43% | **297 962 kroner** | 26F | 137 | 4,04% | **221 852 kroner** |
| 22G | 184 | 5,43% | **297 962 kroner** | 26E | 136 | 4,01% | **220 233 kroner** |
| 22F | 186 | 5,43% | **301 200 kroner** | 26D | 136 | 4,01% | **220 233 kroner** |
| 22E | 186 | 5,49% | **301 200 kroner** | 26C | 137 | 4,04% | **221 852 kroner** |
| 22D | 184 | 5,43% | **297 962 kroner** | 26B | 137 | 4,04% | **221 852 kroner** |
| 22C | 184 | 5,43% | **297 962 kroner** | 26A | 136 | 4,01% | **220 233 kroner** |

*Figur 2: Pris per enhet*

**Pris for dugnad**

Det legges opp til at samtlige enheter gjennomfører tilnærmet like mye malearbeid på dugnad, det vil si kjøkkensiden og to balkongområder/utgang mot terreng. For de som ønsker å benytte entreprenør til å gjennomføre det planlagte dugnadsarbeidet er prisen per enhet **43 500 kroner**.

Alle seksjonene må melde tilbake til styret innen **15. april** om man skal utføre dugnadsarbeidet selv, eller om man ønsker at entreprenør skal utføre arbeidet på sin seksjon.

### 2.2 Finansiering

Som tidligere fremlagt i ordinært sameiermøte våren 2024 og ekstraordinært sameiermøte i oktober 2024 skal rehabiliteringen finansieres med egenkapital eller private boliglån fra den enkelte seksjonseier. Dersom det er enkelte seksjonseiere som ikke har mulighet for slik finansiering, må styreleder Randi Wessmann kontaktes umiddelbart (senest 25. mars 2025).

Faktura iht. figur 2 blir sendt ut etter sameiermøtet og har forfall i månedsskiftet april/mai. Faktura for de som ikke ønsker å gjøre dugnad selv blir sendt ut noe senere.

### 2.3 Fremdrift, riggområde og SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø)

Oppstart av prosjektet med entreprenør er planlagt til midten av mai. Det foreløpige estimatet for gjennomføringstiden er tre måneder. Det er ennå ikke avgjort om entreprenøren vil arbeide i sommerferien. En detaljert fremdriftsplan vil bli tilgjengelig når kontrakten med entreprenøren er signert etter sameiermøtet. Planen legger opp til at arbeidet starter med ett til tre bygg, som vil bli ferdigstilt før man går videre til de neste byggene. Hvilket bygg som får utført arbeid til hvilken tid, vil fremkomme og presenteres i en fremdriftsplan i starten av mai.

En stor del av gjesteparkeringen vil bli brukt til brakker og materiallager for entreprenøren under byggefasen. Det vil også være stillas foran garasjene i en periode, noe som medfører at garasjene ikke kan benyttes når stillaset er oppe. Når og hvor lenge dette gjelder, vil fremgå av den detaljerte fremdriftsplanen.

Aase Prosjekt innehar rollen som SHA-koordinator på vegne av byggherren, Jerpefaret Boligsameie. Aase Prosjekt har utarbeidet en SHA-plan som entreprenøren vil implementere i sin HMS-plan (helse, miljø og sikkerhet). Dette handler om tiltak for å ivareta helse, miljø og sikkerhet for entreprenøren sine ansatte, i tillegg til sikkerhet for beboere, barn i området og andre.

## 3. Farger

Seksjonseierne i 26D har ledet arbeidet med å vurdere ulike fargealternativer. Ann Naustdal, en prisvinnende kunstner med bred erfaring innen fargesetting, har vært sentral i prosessen. Hun har tidligere stått for fargevalg på flere byggeprosjekter, inkludert et prosjekt i Lyder Sagens gate. I tillegg har det blitt gjennomført en konsultasjon hos Fargerike, som har gitt faglige innspill underveis.

Flere farger har vært vurdert i prosessen. Utgangspunktet har vært at et eventuelt bytte av farger må bidra til økt verdi på boligene, fargene må være godt tilpasset byggets arkitektur og omgivelsene rundt, og de må kunne stå seg over tid. Den mest krevende delen av fasaden å fargesette er vestsiden, på grunn av den store bygningsmassen fordelt på tre etasjer.

Følgende farger har blitt vurdert, men deretter utelukket:

- **Gult/oker:** For dominerende og intens, særlig på vestsiden. Passer dårlig til omgivelsene.
- **Grønt:** Estetisk egnet for bygningsmassen isolert, men vanskelig å kombinere med de skiftende grønnfargene i naturen rundt byggene.
- **Lyst grått:** Bryter med byggestilen og ville derfor fremstå som et unaturlig valg.



- **Brunt/svart:** Frarådet av ekspertene fordi fasaden ville få et massivt og tungt uttrykk, spesielt på vestsiden av fasadene.

I kapittel 3.1–3.4 presenteres fargealternativene det skal stemmes over, med angivelse av ulemper og fordeler. Alternativene er presentert med bilder av fasaden redigert i Photoshop, og noen eksempler fra Fargerike sine hjemmesider med de riktige fargene. Merk at fargene presentert i dette dokumentet kan avvike noe fra virkeligheten. Det kan også bli behov for mindre justeringer i fargene (andre nærliggende fargekoder), når fargene prøves fysisk på fasaden.

Det blir også en fysisk demonstrasjon av fargene, for at sameiet skal få best mulig grunnlag før avstemning. Vi vil sette ute plater med de aktuelle fargekombinasjonene som alle i sameiet er velkomne til å besiktige. Tid og sted publiseres på sameiets facebookgruppe.

### 3.1 Alternativ 1: Beholde dagens farger





Dette alternativet er basert på bruk av fire farger (rød, brun, blå og grå), med to grunnfarger, som er rød og brun. I «rutene» på rekkverket til balkongene og på vindfangene er det en blå farge, mens lister rundt vinduer, vindskier med videre er grå.

**Fargeekspertisens vurdering:**

Fordelene med dette alternativet er at vi vet hva vi får. Fargene gir et koselig og eventyrlig uttrykk. Den originale fargekombinasjonen passer inn med både bygningsstilen og skogsomgivelsene. Arkitektens hensikt med bruk av to grunnfarger har vært å bryte opp bygningsmassen, for å unngå et brakkeliknende preg.

Ulempene med dette alternativet er at det har et noe gammeldags utseende. Det er også krevende å velge fire farger som passer godt sammen. Dagens fargekombinasjon har noen mindre gunstige nyanser, blant annet kan rødfargen fremstå rosaaktig i visse lysforhold. Bruk av to grunnfarger kan også fremstå litt rotete og mindre helhetlig.



### 3.2 Alternativ 2: Mørk palett ton-i-ton






*0730 Fjellblå* *1391 Lys antikk grå* *Vind FR5014*

Dette alternativet er basert på bruk av ulike nyanser av samme grunnfarge. Fjellblå er grunnfargen som benyttes på alle vegger. I «rutene» på rekkverket til balkongene og på vindfangene er det en blågrå farge som heter Vind og der det i dag er grå lister rundt vinduer, vindskier og rammene for «rutene» blir det Lys antikk grå.

**Fargeekspertisens vurdering:**

Fordelene med dette alternativet er at det gir et sofistikert uttrykk, med en god harmoni mellom fargene i seg selv, men også mot omgivelsene. Alternativet gir også et enhetlig og balansert uttrykk. Fargekombinasjonen vurderes å være et moderne, men samtidig tidløst valg.

Ulempene med dette alternativet er at det innebærer en stor endring fra dagens farger, og det er dermed større usikkerhet om resultatet blir vellykket. Fargekombinasjonen reduserer noe av dagens særpreg og det vil gi et mindre eventyrlig uttrykk. Det er en fare for at alternativet kan virke massivt på vestsiden av fasaden. Bruk av tre farger (der to er lysere) har til hensikt å motvirke dette.

### 3.3 Alternativ 3: Mørk rubin to farger






*2746 Mørk rubin* *1024 Tidløs*

Dette alternativet er basert på bruk av én grunnfarge og én kontrastfarge. Mørk rubin er grunnfargen som males på hele bygningsmassen, og Tidløs er kontrastfargen som males på områdene som er grå i dag (vinduslister, vindskier mv.).

**Fargeekspertisens vurdering:**

Fordelene med dette alternativet er at rødt fra dagens farger videreføres, men med en dypere og mer elegant farge. Rødt og hvitt er en klassisk og trygg fargekombinasjon. Bruk av kun to farger vil gi et bedre og friskere uttrykk. Vi beholder samtidig noe av det eventyrlige uttrykket.

Ulempene med dette alternativet er at vestfasadene kan virke massive og ruvende med kun to farger. Det er også en fare for at fargekombinasjonen kan gi et visst «låvepreg». Dette kan motvirkes ved å velge riktig rødfarge.



### 3.4 Alternativ 4




*2746 Mørk rubin* *FR1469 F-16* *1024 Tidløs*

Dette alternativet er basert på bruk av én grunnfarge og to kontrastfarger, og er tenkt som en modernisering av dagens fargekombinasjon. Mørk rubin er grunnfargen som benyttes på alle vegger. I «rutene» på rekkverket til balkongene og på vindfangene er det en blågrønn farge (F-16), og der det i dag er grå lister rundt vinduer, vindskier og rammene for «rutene» blir det fargen Tidløs.

**Fargeekspertisens vurdering:**

Fordelene med dette alternativet er at vi viderefører mye av dagens fargeuttrykk, men med en bedre fargesammensetning og lysere grunnmur. Fargekombinasjonen gir dermed lav risiko, siden vi vet hva vi får. Ved å bruke en ekstra kontrastfarge (blågrønn) brytes fasaden godt opp, og risikoen for et massivt uttrykk på vestfasadene reduseres. Det eventyrlige preget videreføres.

Ulempene med dette alternativet er fargekombinasjonen kan oppfattes som en videreføring av de eksisterende fargene, for dem som ønsker større endringer. Fargekombinasjonen gir et mindre ryddig og enhetlig uttrykk, sammenliknet med løsningene med to farger eller ton-i-ton-farger.

## Innkalling til

## ORDINÆRT SAMEIERMØTE



## JERPEFARET BOLIGSAMEIE

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

**Avholdes i klasserom U5 125, Grindbakken skole**

**Onsdag 3. juni 2024 kl. 18:00**
Mandag



## AGENDA

1) Konstituering
   - Registrering av fremmøtte seksjonseiere og fullmakter
   - Valg av referent
   - Valg av to seksjonseiere til å underskrive protokoll
   - Godkjenning av innkalling og dagsorden
2) Behandle styrets beretning for siste år (side 3-7)
3) Behandle og godkjenne årsregnskapet (side 8-11)
4) Behandle innkomne saker (side 12-15)
5) Behandle budsjett 2023 (side 16)
6) Valg av styre og valgkomité (side 17)
7) Valg av revisor (side 17)
8) Vedlegg: Epost Arnel Aquilizan (side 18-20)

# 2. Styrets beretning 2022/2023

## 2.1 Organisasjon

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

Denne beretningen omfatter aktiviteter fra ordinært sameiermøte den 14. juni 2023 og frem til sameiermøtet 06. juni 2024

Styrets sammensetning har i perioden vært:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Leder: | Johannes Groseth | 22B | 2022-2024 |
| Styremedlemmer: | Kjetil Syvertsen | 26A | 2022-2024 |
| | Randi Wessmann | 24E | 2023-2025 |
| | Bjørg Kjølberg | 26D | 2023-2025 |

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

**Valgkomite:**
Erik Ingebrigtsen og Gunvor Langva.

## 2.2 Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter i tillegg har det vært løpende kontakt via epost og sosiale medium for å avklare saker mellom de avholdte styremøtene. Hovedsak i år har vært rehabilitering av fasaden vår samt oppfølging av saker fra forrige ordinære sameiermøte. Styret har også hatt møtevirksomhet med Selvaag prosjekt og OBOS prosjekt.

### Vedlikehold

Det har blitt utført følgende på vedlikehold:

1. Det har vært gjennomført hugst av trær som har stått tett på vår fasade i 22A og 22G. Trær ovenfor og nedenfor 22/ 24 rekken har blitt beskåret i toppen og tynnet. Gjennomført både høst 23 og vår 24

2. De to stolpene i nedkjøringen til sameiet har blitt vurdert til å utgjøre en HMS risiko da stolpene er råtne og bevegelige. "Taket", dvs toppen, av disse er derfor tatt ned, og det er ønskelig med nye stolper.



3. Med utfordrende væromslag gjennom vinteren samlet det seg vann i søppelskur og vann trakk inn til garasjene under gjesteparkeringen. Dette ble utbedret ved å finne sluk/ kum under snø og is, og gjøre disse synlige og tilgjengelige for drenering. Slike væromslag vil vi sannsynlig få hyppig i tiden framover, derfor viktig at disse er tilgjengelige og fungerer

4. Lysbryter utenfor garasjen under Jerpefaret 26G har måttet blitt byttet da denne spraket. Vinterens væromslag gjorde at det kom fukt inn til lysbryter og stikkontakt i fellesbod. Disse er byttet til en vanntett løsning da de viste seg å være brannfarlige. Eliva fra Oslo kommune har også utført vedlikehold på et strømskap stående utenfor Jerpefaret 26H. Sistnevnte strømskap gjorde at det ikke kom strøm til garasjene og laderne nord for trappen til 26-rekken.

### Dugnader mm

Det har i perioden vært avholdt en vårdugnad og en høstdugnad.
Styret takker de som jevnt stiller opp og oppmøtet på årets vårdugnad var meget bra. Styret ønsker også å gi honnør til alle som legger ned en innsats «til daglig» for at vi skal ha det velstelt. Dette være seg koste, rake, brøyte, stelle, klippe mm. Det er til stor hjelp for styret når oppgaver og tiltak løses på lavest mulig nivå der dette lar seg gjøre.

### Snømåking og parkering

Avtalen med Hovseter Vaktmestersentral ble videreført for 2023/2024. Vinteren har hatt flere væromslag og tidvis mye nedbør i form av regn og snø. Dette har gjort at beboerne har måtte lage dreneringsgrøfter i isen og fjernet snø og is fra kummer for at vannet skal renne der det er tiltenkt. Hovseter Vaktmestersentral har også relativt hyppig måket snø og strødd grus. Styret har ikke vært fornøyd med responstiden på måkingen i vinter, og opplevde at vi gjentatte ganger måtte purre på Hovseter Vaktsmestersentral før de kom og måkte. I vintersesongen sendte styret vaktmestersentralen en skriftlig klage. Dette virket til å ha effekt med positivt resultat. Mangel på grus til Oslo kommune gjorde det utfordrende for Hovseter Vaktmestersentral å strø tidlig nok og riktig mengde ved to anledninger. At det ble strødd rikelig vises i at det ble kostet opp ca 8 tonn med grus etter vinterens sesong.

Påtroppende styre anbefales å ha en tett og god dialog med Hovseter Vaktmestersentral vedr. behovet for strøing dersom liknende værforhold oppstår til vinteren. Påtroppende styre kan vurdere om man skal innhente andre tilbud på snømåking og strøing av gatene, dersom man kommer over et konkurransedyktig tilbud.

Styret vil igjen oppfordre til at parkering ikke skjer til hinder eller sjenanse for øvrige beboere eller til hinder for utrykningskjøretøyer og andre kjøretøyer.

Vi oppfordrer også alle som har garasje til å bruke disse til parkering av bil.

Ved parkering på veien, oppfordrer styret til at man sørger for at det er tilstrekkelig sikt igjen for fotgjengere og syklister som kommer opp fra området, og ikke parkerer for nært nedkjøringen.

### Gressklipping

Gressklipping for sesongen 2023 ble gjennomført av 24B, som videreføres inn i 2024 sesongen. Klipping av skråningene må tas på «spontan»dugnader. Stor takk til seksjonseier av 24B.

### Ladesystemet fra Datek

Ladesystemet for el-biler i sameiet består nå av totalt 16 enheter. Anlegget har i 2023-2024 blitt oppfattet som stabilt. I vinter sluttet de øverste lademe å fungere, være seg nordsiden av trappen. Dette grunnet slitasje i strømskap utenfor 26H. Elvia kom på kort varsel og utbedret dette. Disse strømskapene er kommunen sitt ansvar.

Vi minner sameiere som skal kjøpe el bil eller hybrid bil om at det ikke er lov å lade biler med annet enn strøm fra et lade system satt opp av Datek. Ladning fra vanlig strømuttak er strengt forbudt – det medfører brannfare samt at det medfører overbelastning på de vanlige kursene i garasjeanlegget med påfølgende utkobling av sikringer som styrer både utelys og strøm til garasjeporter.

### Speil og oppmerking i nedkjøringen

Det ble på sameiermøte 2023 diskutert om vi kunne sette opp skilt for ingen parkering 5 meter fra krysset til nedkjøringen inn mot sameiet vårt. Det ble også diskutert om vi kunne sette opp speil for lettere å se biler som kom kjørende ned hovedveien ovenfra. Styret har vært i dialog med kommunen og vurdert til at slik ikke skal settes opp. Dette grunnet utfordringer for hvor skilt eller speil skal settes da dette er på kommunal grunn, samt at speil ikke er anbefalt da dette kan gi falsk trygghet. Nå som snøen er gått, og det er kostet, skal det vurderes å merke opp uteparkeringsplassene for en mer effektiv parkering.

### Tak

I vinter kom det tidvis mye snø, spesielt første halvdel av vintersesongen. Styret søkte råd hos flere fagpersoner, bla Nortek, for hvorvidt de anbefalte oss å fjerne snø fra taket. Snømengden ble tolket til å være godt innenfor det takene skal tåle. Det skal også sies at vi bor over 300moh og er bygd etter 1980 som har stilt strengere krav til hva takene skal kunne bære.



To seksjonseiere opplevde fukt rundt ventilasjonspipe synlig fra innsiden av taket som kondens i papp rundt pipen. Dreneringspappen under taksteinen skal kunne tåle dette, til en viss grad. Dersom dette oppstår anbefaler Nortek å følge med på det, evt legge håndkle ved røret for å se om det kommer ned noe, dersom det ikke kommer ned noe vil det tørke av seg selv.

Seksjonseiere i 22F opplevde vanninntrenging via tak. Dagens forsikring dekker slik skade fram til taket er 40 år, det vil si fram til 2033.

### Forsikring

Det er tydelig at prisene for tjenestene vi kjøper går opp. Vi betaler mye til forsikring og etter anbefaling fra sameiermøte 2023 har sett på om vi kan bytte til billigere løsninger. Regnskap 2022 viser at vi betalte 148 447,- til forsikring. Regnskap 2023 viser at vi betalte 162 352,- til forsikring. Vi har god dekning på denne forsikringen og vi har ikke funnet en forsikring med lik dekning til betydelig lavere kostnad.

### Sosiale arrangementer

Årets julegrantenning med servering av gløgg og pepperkaker ble avholdt søndag 26.des. Flere barn og voksene var tilstede, det kom også et spesielt besøk iført rød bekledning med hvitt skjegg. Videre har det ved dugnadene vært hyggelige sammenkomster i etterkant med god servering av mat og drikke. Det ble fredag 25.aug avholdt en liten sommerfest og markering av sameiets 30 år.

## Oppgaver fremover

1. Rehabilitering fasade med bistand fra OBOS prosjekt - se egen sak
2. Vedlikehold av fellesområder
3. Vedlikehold av grøntarealer og vegetasjon, spesielt vegetasjon tett på fasade. Vurdere om sameiets reglement skal beskrive krav til vegetasjon.
4. Utarbeide en vedlikehold- og finansieringsplan for fremtidige vedlikeholdsoppgaver av sameiet.

Utebelysningen må fortsatt følges opp, og lamper skiftes ut ved behov. Lyspærer er kjøpt inn og er å finne i fellesboden. Styret engasjerer 1Hjelpende Hånd til å få skiftet lyspærer med lift når det er behov.

## Økonomi

Sameiets regnskap for 2023 er gjort opp med kr. 137.811,- i underskudd. Samlet egenkapital pr 31/12-23 er på kr 486.304,-.

I 2023 er det inntektsført inntekter fra el-bil ladning til 102 201,-

Sameiet går i underskudd grunnet økte utgifter i mange områder, eksempelvis har eiendomsskatt og kommunale avgifter gått opp fra 2022 til 2023 med underkant av 60 000,- På sameiermøte i fjor besluttet vi å øke felleskostnadene med 10%. Innbetaling av disse økte felleskostnadene kom først for året 2024, som også gir grunn for underskuddet. Fjoråret hadde ei heller ekstra innbetaling, slik det har vært i årene forut. Til sammenligning var sum inntekter til sameiet for 2023 drøye 10 000,- høyere enn det var i 2021. Nåværende styre anbefaler at felleskostnadene år for år må heves i tråd med konsumprisindeksen, og at dette følges opp av påtroppende styre i samarbeid med forretningsfører.

I forbindelse med gjennomgang av budsjettet for 2024 – så vil styret anbefale påtroppende styre en økning av fellesutgiftene for 2025 med økning tilsvarende konsumprisindeks.

Forretnings-/regnskapsfører har denne perioden vært Petter Arneld i 22F, org. Nr. 979 581 203.

## Honorarer

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

Istedenfor å ta ut honorar vil styret bevilge seg en hyggelig middag.

Regnskapsfører og revisors honorar dekkes etter regning.

## Medlemskap etc.

Sameiet er medlem av Huseierens Landsforening, medlemsnummer 11 58 530.
Forsikringsdekning er i Gjensidige Forsikring, polisenummer 57184248.
Get leverer TV og nettløsninger til sameiets interne kabelnett.
Abonnement på HMS-modul er inngått med USSBL. Dette er et database styrt opplegg og ivaretar de lovpålagte område for HMS arbeidet i sameier.

Oslo, den 23. mai 2024
For styret i Jerpefaret Boligsameie

Johannes Groseth
Styrets leder



# 5. Behandle og godkjenne årsregnskap for 2023

**Jerpefaret boligsameiet**

**BALANSE**

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---|---|
| **OMLØPSMIDLER:** | | |
| Kundefordringer | 25 172 | 50 499 |
| Opptjente, ikke fakturerte inntekter | 66 292 | 99 000 |
| Forskuddsbetalt. Kostnader | 371 421 | 145 533 |
| Bank | 289 650 | 379 458 |
| **Sum omløpsmidler** | **752 535** | **674 490** |
| **Sum Eiendeler** | **752 535** | **674 490** |
| **EGENKAPITAL** | | |
| **Egenkapital 1/1** | (624 115) | (509 328) |
| Årets underskudd | 137 811 | (114 787) |
| **Sum egenkapital** | **(486 304)** | **(624 115)** |
| **KORTSIKTIG GJELD:** | | |
| Leverandørgjeld | (266 231) | - |
| Annen påløpt kostnad | - | (50 375) |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **(266 231)** | **(50 375)** |
| **Sum gjeld og egenkapital** | **(752 535)** | **(674 490)** |

**Resultatregnskap**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **INNTEKTER:** | | |
| Husleie | (949 792) | (997 663) |
| Regulering inntekter | 32 708 | |
| Inntekter elbillading | (89 811) | |
| Refusjon ladning elbiler | (12 390) | (99 000) |
| **Sum inntekter** | **(1 019 285)** | **(1 096 663)** |
| **KOSTNADER:** | | |
| Sosiale kostnader | 9 050 | 1 505 |
| Eiendomsskatt og komm. Avg. | 366 948 | 368 638 |
| Lys og varme | 94 979 | 95 623 |
| TV Anlegg | 151 050 | 130 086 |
| Medarbeidern | 14 268 | 14 268 |
| Vedlikehold bygning/eiendom | 51 497 | 47 980 |
| Vedlikehold utstyr | - | 6 786 |
| Grantenaler | 53 885 | 58 645 |
| Snøbrøyting | 106 250 | 100 750 |
| Småanskaffelser | 8 968 | 5 706 |
| Regnskapshonorar | 37 500 | 33 750 |
| Revisjonshonorar | 11 500 | 10 500 |
| Andre honorarer | 78 500 | 13 650 |
| Internettkostnader | 221 | 2 469 |
| Forsikringer | 162 352 | 148 447 |
| Andre kostnader | 10 128 | 3 071 |
| **Sum kostnader** | **1 157 096** | **982 076** |
| **Årets Underskudd** | **137 811** | **(114 787)** |

**Noter:**

**Note 1:**

| | |
|---|---|
| Opptjente, ikke fakturerte inntekter består av: | |
| Økning fellesutgifter 2. halvår 2023: | kr 41 292.00 |
| Ikke fakturert strøm jan - august 2023: | kr 25 000.00 |
| **Sum kto. 1530** | **kr 66 292.00** |

**Note 2:**

| | |
|---|---|
| Forskuddsbetalte kostnader gjelder: | |
| Telia fv. anlegg 2024 | kr 158 315.52 |
| Forsikringen 2024 | kr 213 103.00 |
| **Sum kto. 1700:** | **kr 371 418.52** |

*LARS HARALD BRINCHMANN*
*STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI*
**Org.nr. 862 424 212 MVA**
**Medlem av Den norske Revisorforening**

**Til årsmøtet i**

**Jerpefaret Boligsameie**

Oslo, 30. april 2024

14378 12016

## Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

### *Konklusjon*

Jeg har revidert årsregnskapet for Jerpefaret Boligsameie som viser et underskudd på - NOK 137.810.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

Bankkonto - Dnb 7070.13.53234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil: +47 95 24 99 05
Postboks 54 - Holmenkollen, 0712 Oslo
*www.larsharald-brinchmann.no*



### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

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

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

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

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo, 30. april 2024

Lars Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor



# 4. Innkomne saker til behandling

Seksjonseier Jerpefaret 26C har tidligere fremmet ønske om at følgende saker skal behandles:

- Innhente anbud på hovedarbeid i sameiet der det iverksettes de tiltak som er absolutt nødvendige av vedlikehold i nær fremtid og avventer med andre større utbedringer
- Innhente oppdatert tilbud på malejobb fra hjelpende hånd
- Økt brannsikkerhet med brannalarm til sentral

Styret behandler rehabiliteringsprosessen grundig og viser til punktet under "rehabilitering av sameiet". Det vil bli utarbeidet ulike alternativer rundt omfang av arbeidet som seksjonseierne skal stemme over på et senere tidspunkt.

Styret har ikke innhentet oppdatert tilbud på malejobb fra hjelpende hånd, da dette ikke innebærer nødvendige vedlikeholdstiltak og vil gi et feilaktig inntrykk.

Styret tar økt brannsikkerhet til etterretning.

## 4.1 Rehabilitering av sameiet

Sak fremmet av styret.

Styret fikk av sameiermøtet 2022 i oppgave å innhente tilbud samt legge til rette for valg av eventuell ny farge, ved oppmaling av sameiet ila 2023. Da fasaden vår hadde synlige sprekker og deformasjon i panel ble det diskutert om det var behov for større vedlikehold enn maling av vegger. Det ble derfor gjennomført befaring med Selvaag prosjekt våren 2023 som pekte på flere svakheter på fasaden de mente burde utbedres. Styret har derfor måtte sett på saken større enn kun maling av vegger og skifte av ett og annet panelbord.

Denne saken er kompleks. Formelt sett kunne styret besluttet etterisolering av fasadevegger, bytte av samtlige vinduer og dører da dette defineres som nødvendig vedlikehold. Siden saken er såpass kompleks og innebærer en stor kostnad har det vært viktig for styret at seksjonseierne er med i beslutningsprosessen.

Under følger en redegjørelse for arbeidet så langt samt et forslag til videre arbeid og fremdrift.

- Styret har hatt befaring av Selvaag Prosjekt som utarbeidet en tiltaksrapport og energirapport som er delt med samtlige seksjonseiere. De var tydelige på at vi hadde mye dårlig panel og at vi ikke hadde ventilert kledning som gjorde at den i praksis trakk til seg vann inn til isolasjon uten å tørke skikkelig. De pekte også på et eldre tak modent for utskifting. De stilte også spørsmålstegn til drenering i området rundt fasaden. Dette har vist seg å være god ettersom det har vært tørt inn mot fjell der vi har inspeksjonsluker,

selv når det har vært mye nedbør. Selvaag prosjekt mente også at man skal vurdere å se på betongen i garasjene under gjesteparkeringen.

- Arnel Aquilizan, ingeniør og bygningsfysiker fra AFRY Norway, gjennomførte 15.august en tilstandsvurdering for å kvalitetssikre Selvaag prosjekt sine vurderinger etter henvendelse fra seksjonseier i 26G. Han beskriver fasaden som " Ytterveggene er utført i isolert bindingsverk, påført liggende tre kledning uten lufting. Det er stor forskjell mellom værutsatte vegger på vestvendt fasader og vegger som ikke har like stor værbelastning på østvendt fasade. På befaring ble det registrert sprekker, deformasjoner og råteskadet panelkledning på vestvendt fasade og på noen gavlvegger. Tilstanden fremstår som generelt dårlig. Veggfeltene på vestvendt fasade med overdekning fra balkonger er mer beskyttet og er i god tilstand." Aquilizan mente at nevnte garasjer ikke trengte strakstiltak.

  På spørsmål om hva han anbefaler av tiltak svarte han at det avhenger av budsjettet. Han foreslo tre forskjellige alternativer:
  1. Skadet paneler byttes.
  2. Der det er mye skade og deformasjon på et veggfelt bør panelene på hele veggfelt byttes. Når veggfelt er åpnet kan man kontrollere tilstand til isolasjon og vindsperre og eventuelt skifte hvis det er dårlig tilstand.
  3. Panelet i hele fasaden skiftes.

  Viser til vedlegg.

- Styret har snakket med fler uavhengige ingeniører, prosjektledere, entreprenører mm. Dette er blant annet kvalitetssikret gjennom byggeteknisk fra Huseiernes landsforbund som styret har hatt hyppig kontakt med. Når det kommer til rehabilitering legger de vekt på at flere små eller midlertidige løsninger over tid er mer kostbart enn å ta alt med en gang. Noe av grunnen til det er at ca 15% av kostnadene kan regnes til oppriggingog nedrigging av utstyr til utførelsen. Samt at små tiltak utsetter en utfordring sameiet står ovenfor. Dersom alt panel skal skiftes må man lekte ut for å skape ventilering på innsiden av panel. Hvis utlekting skal gjøres flytter man veggen ut til nytt veggliv ca 2,5cm, dersom dette gjøres er det liten ekstra kostnad å etterisolere altså flytte veggen ytterligere. Styret har derfor sett på rehabiliteringen som helhet med utgangspunkt i å utføre tiltak som møter dagens krav.

  Styret har vært i kontakt med pensjonert ansatt ved teknologisk institutt som har vært inspektør for dør- og vinduskontrollen i en årrekke og har lang erfaring med byggreklamasjon samt involvert i flere prosjekter for Skansa Norge. Han sier at skal man bytte panel vil det lønne seg å bytte til nye vinduer og balkongdører for å unngå feilmontering og kuldebrorer. Han sier også at dersom man bytter panel men ikke vinduer fraskriver man seg mye av retten til å reklamere på utført arbeid. Dersom man fornyer panel med ventilert kledning eller etterisolerer ville det være uklokt å ikke bytte vinduer og balkongdører. Dette fordi det innebærer mye mer jobb å tette gammelt vindu mot nytt panel og sannsynligheten for kuldebroer er stor. Blir vinduet liggende innenfor panel kommer en vinkel som er nesten umulig å få tett.



  Man bør fore ut 10cm for å få en skikkelig nisje. Beste løsningen er å etterisolere for å få det tett rundt vinduene.

  På spørsmål til Huseierens landsforbund hva de anbefaler sameiet vårt svarer de at de anbefaler etterisolering og skifte av dører og vinduer. Dette fordi det vil heve boligprisen, heve boforholdene, mer energieffektivt, mulighet for støtte og man sikrer seg for å ikke gjøre noe opp igjen eksempelvis dersom det skulle komme nye EU krav for å innfri energimerking på bolig. De sier også at man ofte fraskriver seg reklamasjonsrett dersom man rehabiliterer deler av veggfelt.

- Styret hadde høsten 2023 et uformelt møte med sameiet om prosessen og samarbeidet med Selvaag prosjekt. Etter møte ble det besluttet å innhente tilbud fra flere prosjektledere eller vurdere om styret kan prosjektlede rehabiliteringen selv. Med tanke på sameiets alder og dagens tilstand ser vi at det er mye som bør rehabiliteres. Styret har sett på formalisering av alternativer til bruk i anbudsprosess med hjelp fra seksjonseier 26G. Vi erfarte at den ikke ble detaljert nok, og at det er for stort ansvar for et sameiestyre. Styret må ha en ekstern prosjektleder og fagperson til å se hva som er nødvendig vedlikehold og formalisere dette i en anbudsprosess samt kunnskap til entreprenør med dets økonomi og utføringsevne. En ekstern prosjektleder har erfaringen og styret fraskriver seg det økonomiske ansvaret samt HMS oppfølgning. Styret har snakket naboborettslag i Voksen/ Voksenlia hvor vi blir anbefalt Multiconsult og OBOS prosjekt. En helhetlig vurdering gjorde at vi ønsket å samarbeide med OBOS prosjekt.

- Vi ser at finansieringen av rehabiliteringen vil utgjøre en stor utgiftspost høyere enn hva vi har egenkapital for og vi må se oss nødt til å låne for å utføre nødvendige vedlikeholdstiltak. Styret har undersøkt mulighetene for å ta opp lån på sameiet. Disse kom best ut og kan gi følgende lån:

  - Sparebanken Østlandet (rente fra september 2023)
    - 100 000,- pr seksjon med rente over 10%
    - Maksimal løpetid 7 år
  - DNB (rente fra oktober 2023)
    - 200 000,- pr seksjon med nominell rente på 8,35.
  - OBOS banken (rente fra februar 2024)
    - 360 000,- pr seksjon med rente 7,1-7,3%
    - Skal man ha lån fra OBOS bank må boligsameiet også forvaltes av OBOS bank.
    - Løpetiden på lånet settes til holdbarhet på prosjektet, maks 30år.
  - Danske Bank (rente fra februar 2024)
    - 240 000,- pr seksjon med rente 10%
    - Maksimal løpetid 10år

  I sameier kan ikke bankene ta sikkerhet i bolig slik de eksempelvis kan i borettslag. Å gi lån til sameier kommer derfor med en risiko som resulterer i lav lånegrad og høy rente ofte med kort nedbetalingstid. Man vil få bedre rente dersom man tar opp et lån privat enn på sameiet. Rådgiver fra Sparebanken Østlandet ga følgende råd: «når det gjelder oppgraderinger i sameiet og evt

behov for opplåning, anbefaler jeg å ta dette selv gjennom å øke boliglånet i banken. Da har man bedre kontroll på lånet og dets betingelser og løpetid vs å ta det gjennom sameiet, der dette vil være gitte betingelser etter føringer fra sameiet»

Generell praksis ved sameier tilsvarende vårt som står ovenfor høye vedlikeholdskostnader er enten høyere felleskostnad pr måned over tid hvor et beløp settes av til vedlikeholdsfond eller at den enkelte seksjonseier betaler med egenkapital/ privat boliglån. Styrets anbefaling er derfor at rehabilitering av vår fasade finansieres av egenkapital/ private boliglån fra den enkelte seksjonseier.

- Før jul gjennomførte OBOS prosjekt en befaring i sameiet sammen med Prosjektmester AS. I samråd med styret har de kommet med følgende tre alternativer til rehabilitering.

  1. Maling, skraping, skifte av råttent panel.
     - Dette vil gi ingen energisparing.
     - Man vil ikke få støtte
     - Det må forventes ny rehabilitering innen kort tid
  2. Ny panel, etterisolering av vegger, nye dører og vinduer
     - Dette vil gi energisparing
     - Mulighet for å søke støtte hos Enova
     - Holdbarhet 40 år
  3. Ny panel, etterisolering av vegger, nye dører og vinduer, nytt tak
     - Dette vil gi energisparing
     - Mulighet for å søke Enova om støtte
     - Holdbarhet 40 år

- Styret ønsker god informasjonsflyt til seksjonseierne. OBOS prosjekt vil derfor være til stede under årets ordinære sameiermøte og seksjonseierne vil få fullstendig informasjon om fasaden vår og videre gang med rehabilitering. Det skal ikke stemmes over rehabiliteringsalternativer på ordinært sameiermøte, men gis mulighet for informasjon og svar på evt spørsmål.



## 5. Behandling av budsjett 2024

### Forslag til budsjett for Jerpefaret Boligsameie - 2024

| INNTEKTER: | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Husleie fra 22 enheter | 1 054 646 | 917 084 |
| El-bil lade inntekt | 105 000 | 102 201 |
| Ekstra innbetaling | | |
| Renteinntekter | | |
| **Sum inntekter** | **1 159 646** | **1 019 285** |
| | | |
| **KOSTNADER:** | **Budsjett 2024** | **Regnskap 2023** |
| Lønn | - | |
| Arbeidsgiveravg. | - | |
| Sosiale kostnader | 9 320 | 9 050 |
| Eiendomsskatt og komm. Avg. | 378 000 | 366 948 |
| Lys og varme | 98 000 | 94 979 |
| Medarbeiderne | 14 300 | 14 268 |
| TV Anlegg | 156 000 | 151 050 |
| Vedlikehold bygning/eiendom | 54 000 | 51 497 |
| Vedlikehold utstyr | | - |
| Grøntarealer | 55 500 | 53 885 |
| Snøbrøyting | 109 500 | 106 250 |
| Småanskaffelser | 10 000 | 8 968 |
| Internetkostnader | 1 000 | 221 |
| Regnskapshonorar | 39 000 | 37 500 |
| Revisjonshonorar | 12 000 | 11 500 |
| Forsikringer | 167 000 | 162 352 |
| Andre kostnader | 3 000 | 10 128 |
| HMS avtale/andre honorarer | 78 500 | 78 500 |
| **Sum kostnader** | **1 185 120** | **1 157 096** |
| | | |
| **Årets overskudd/(underskudd)** | **-kr 25 474,00** | **-kr 137 811,00** |

## 6. Valg av styre og valgkomité

Johannes Groseth sin periode går ut i nåværende år, men ønsker å forlenge ettersom styret må ha notoritet på arbeidet som er gjort hittil. Det er videre behov for 2 nye styremedlemmer som erstatning for Bjørg Kjølberg (26D) da hun skal flytte og Kjetil Syversen (26A).

Forslag nye styremedlemmer: Aleksander Svien (26G) og Helle Christoffersen (26C)

Forslag valgkomité: Kjetil Syvertsen.

## 7 - Valg av revisor

Det anbefales at nåværende revisor, statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann, får oppdraget for regnskapsåret 2023.



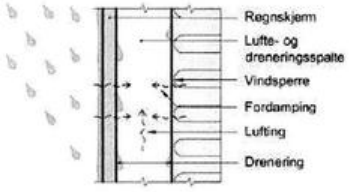



Fig. 2 a
Prinsippskisse av totrinnstetting av fasade med en ventilert og drenert luftespalte

*Vinduer:*
*Vinduene består av 3-lags fra byggeåret. Antar at U-verdi på vinduene er ca.2,0 W/m2K i henhold til produksjonsår. Det er registrert et vindu som har noe form for punktering. Andre vinduer som er befart er tilstanden fremstår som generelt bra. I forbindelse med rehabilitering av fasaden må utskifting av vinduer vurderes. Hvis det er valgt å skifte vinduene anbefales det å sette inn nye vinduer som har en U-verdi på 0,80 W/m2K eller bedre.*

*<u>Tak over garasjen:</u>*
*Garasjen består av uisolert betong. På befaring ble det registrert noe vannlekkasje i overgang gulv og tak. Det tyder på at membran på taket er skadet. Man må bare observere situasjonen og hvis det blir verre må membran på taket utbedres.*

## 8 – Vedlegg, epost fra Arnel Aquilizan

*Viser til byggbefaring på Jerpefaret 26 og fasade og vinduer tirsdag. 15. august 2023.*

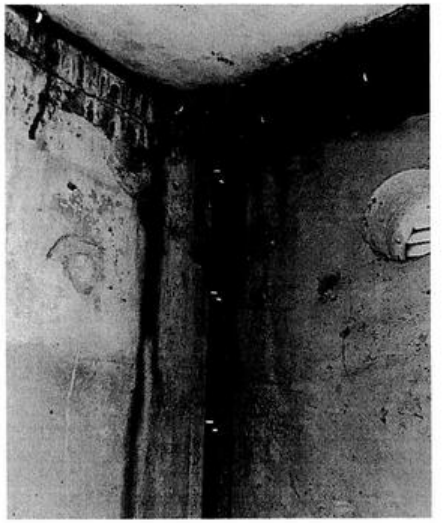
*Fasade:*
*Ytterveggene er utført i isolert bindingsverk, påført liggende tre kledning uten lufting. Det er stor forskjell mellom værutsatte vegger på vestvendt fasader og vegger som ikke har like stor værbelastning på østvendt fasade. På befaring ble det registrert sprekker, deformasjoner og råteskadet panelkledning på vestvendt fasade og på noen gavlvegger. Tilstanden fremstår som generelt dårlig. Veggfeltene på vestvendt fasade med overdekning fra balkonger er mer beskyttet og er i god tilstand.*



*Anbefalt tiltak:*
*Opsjon 1: Skadet paneler byttes.*
*Opsjon 2: Der det er mye skade og deformasjon på et veggfelt bør panelene på hele veggfelt byttes. Når veggfelt er åpnet kan man kontrollere tilstand til isolasjon og vindsperre og eventuelt skifte hvis det er dårlig tilstand.*
*Opsjon 3: Panelet i hele fasaden skiftes.*

*For å gi et effektivt og varig vern mot slagregn, må tetting av fasader og fuger skje i to trinn. I en såkalt totrinnstetning fungerer kledningen som regnskjerm, og vindsperra utgjør luft-/vindtetningen. Dette gjelder for opsjon 2 og 3.*





Med vennlig hilsen,

**Arnel Aquilizan**
Ingeniør, Energi & miljø, MRIF
AFRY Norway AS

# Ordinært sameiermøte i Jerpefaret Boligsameie - tillegg til innkallingen

Viser til innkallingen til ordinært sameiermøte i Jerpefaret Boligsameie 3. juni 2024.

Under punkt 4, Innkomne saker til behandling, er dessverre ikke opprinnelig tekst i forslaget fra Helle Christoffersen (26C) inkludert i innkallingen. Styret beklager dette.

Forslaget i sin helhet gjengis på neste side (inngår som punkt 9 i allerede utsendt innkalling).

## 9 Vedlegg til punkt 4 - Innkomne saker til behandling (fullstendig tekst)

Styret i Jerpefaret Boligsameiet

Sameiere i 26 rekken hatt et eget informasjonsmøte der vi gikk igjennom tilstandsrapport og energirapport fra Selvaag prosjekt for Jerpefaret Boligsameiet utarbeidet av Abdullah Ahmed 15.mai 2023.
Videre viser jeg til uformelt informasjonsmøte for alle sameiere onsdag 6.september der det ble fremlagt flere og ulike vedlikeholdsbehov basert på det som kommer frem i rapporten.
Jeg ønsker å legge frem følgende saker til behandling på ekstra ordinær generalforsamling.

1. Jeg ønsker at det innhentes anbud på hovedarbeid i sameiet der vi iverksetter de tiltak som er absolutt nødvendige av vedlikehold i nær fremtid og avventer med andre større utbedringer. Dette vil i hovedsak dreie seg om hovedarbeid på boligmassen som:
    1. skifte ut råtne bord på fasade som påpekt i tilstands - og energi rapporten
    2. bytte ut vindskier som er råtne som påpekt i tilstands - og energi rapporten
    3. skifte råtne bord på de garasjeportene der det er oppdaget råte
    4. utskifting av rusten dør i felles bod

    I tillegg foreslår jeg at det innhentes tilbud på utbedring av betongskader og behovet for å legge ny membran på parkeringsplass over garasjeanlegget.

2. Videre ønsker jeg å fremme forslag til at vi innhenter oppdatert tilbud fra Hjelpende Hånd på maling av fasaden. Iht tilbudet fra juni 2022 som er bygget opp som et trinnvis tilbud , viser alternativ 1 (2022) maling av 4 stk kortvegger mot sør (#24a - 24d og #26a- 26e) , utbedring maling av to stk vinduer (#24a og #26e) , male alt blått på vestvendt side over garasjene , male alle verandaer på utsiden og male alle garasjene . Estimert pris juni 2022 kr 110 000 eks mva . Iht tilbudet fra juni 2022 viser alternativ 2 (2023) maling av alle flater som vender mot vest unntatt da evt allerede utført arbeid fra 2022. Estimert pris kr 320 000 eks mva.

3. På side 5 av 29 i tilstands - og energi rapporten presenteres det tilstand og konsekvenser fra ingen konsekvenser til store konsekvenser. Basert på denne oversikten ønsker jeg å fremme forslag til brannsikkerhet for vårt sameie at alle seksjoner anskaffer brannalarm med varsling til sentral.

Mvh

Helle Christoffersen
Jerpefaret 26 C

**Referat fra ordinært sameiermøte i Jerpefaret Boligsameie 3.juni 2024**

1 Konstituering

- 19 enheter var fysisk tilstede i tillegg en enhet via fullmakt. Totalt var 20 enheter av 22 enheter tilstede.
- Johannes Groseth 22 B ble valgt til møteleder
- Til referent ble Cecilia Ingebrigtsen 22 D valgt.
- Til å underskrive protokollen ble Petter Arneld 22 F og Bente Aamodt 24 B valgt.
- Innkalling og dagsorden ble godkjent. Punkt 4) behandle innkomne saker ble bestemt at flyttes til siste sak under årsmøte.

2 Styres beretning

- Styreleder Johannes Groseth gikk igjennom styrets arbeid i perioden samt oppgaver fremover.
- Pga utfordrende vær og væromslag som nå oppleves er det særdeles viktig at sluk/kum gjøres synlig og tilgjengelig og fungerende hele året
- Det er et ønske fra sameierne at Hovseter Vaktmestersentral freser noe oftere og evt transporterer snøen bort hvis mulig. Viktig med tett og god dialog med Hovseter Vaktmestersentral – ta opp muligheten for at vårt sameie prioriteres først pga bratt bakke som lett blir ufremkommelig.
- Merking av uteparkeringsplasser for en mer effektiv parkering følges opp.
- Rehabilitering av fasade, vedlikehold av fellesområder, vedlikehold av grøntarealer og vegetasjon samt utarbeide en vedlikeholds- og finansieringsplan for fremtidige vedlikeholdsoppgaver blir prioriterte oppgaver fremover.

  Styrets beretning ble godkjent.

3 Årsregnskapet

- Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent

4 Behandle innkomne saker – flyttet til punkt 8

5 Behandle budsjett 2024

- Budsjettet for 2024 er satt opp med et budsjettert underskudd på kr 25.474. Sameie må ha en forsvarlig økonomi fremover så sameiermøte ser behovet for å øke fellesutgiftene. Det ble enstemmig vedtatt følgende:
  Fellesutgiftene økes med 10% gjeldende fra 1/1-2024. Fellesutgiftene økes fast med 10% fra 1/1 hvert år fremover inntil sameiermøte bestemmer noe annet.

6 Valg av styre

Det nye styret består av

- Randi Wessmann 24 E, Johannes Groseth 22 B, Aleksander Svien 26 G,
  Helle Christoffersen 26 C

Sameiermøte vedtok at Styret bestemmer selv hvem av styremedlemmene som kun skal sitte 1 år (dvs hvem som trer inn og erstatter Bjørg Kjølberg 26 D siste periode).

- Karin S. Øien ble valgt til varamedlem.
- Kjetil Syvertsen ble ny valgkomite.

7 Valg av revisor

- Revisor Lars Harald Brinchmann ble enstemmig valgt.

8 Innkomne saker

Punktet gjelder i sin helhet gjennomgang og status på rehabiliteringsprosessen. Det skulle ikke stemmes over noe alternativ denne gangen, det vil skje på et senere tidspunkt.

Dette er en stor og kompleks rehabilitering med behov for profesjonell prosjektleder. Styreleder hadde en grundig gjennomgang av arbeidet så langt samt forslag til videre arbeid og fremdrift. Det henvises til sakspapirene punkt 4 for detaljer.

OBOS prosjekt har gjennomført en befaring i sameie sammen med Prosjektmester AS og i samråd med styret har de kommet frem med tre alternativer til rehabilitering som ble presentert av Obos prosjekt på sameiermøte. Presentasjonen ble sendt til alle sameiere på e-post 5/6-2024. Det henvises til denne for detaljer.

Veien videre:

Sameiermøte uttrykte et behov for at styret ser ytterligere på ulike alternativer for rehabilitering. Det ble lagt vekt på at alternativene må være faglig forankret og det må foreligge en grundig konsekvensanalyse av hva hvert valg av alternativ innebærer. Oppstart rehabilitering ønskes våren 2025. Det forventes at prosjektet varer fra 6-9 måneder.

Styret har fått i oppgave å innkalle til ekstraordinært sameiermøte etter sommerferien der det skal avgjøres hvilket rehabiliterings alternativ sameiet skal gå for.

9 Eventuelt

Behandling av vedlikehold sameiets grøntareal var flyttet til under eventuelt. Det ble ikke tid til behandling av denne saken.

Oslo 15.juni 2024

Cecilia Ingebrigtsen 22 D (referent)

Petter Arneld 22F

Bente Aamodt 24B

# Innkalling til
# EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE



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

**Avholdes i musikkrommet, Grindbakken skole**

**Tirsdag 22. oktober 2024 kl. 19.00**



## AGENDA

1. **Konstituering**
   - Registrering av fremmøtte seksjonseiere og fullmakter
   - Valg av referent
   - Valg av to seksjonseiere til å underskrive protokoll
   - Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. **Kort orientering om alternativene og videre prosess**
3. **Avstemning alternativer (hemmelig/anonym)**

## 1. Innledning

Formålet med møtet er å informere sameiet om alternativer for vedlikehold og oppgradering av fasaden, orientere om videre prosess for arbeidet, samt beslutte hvilket omfang som skal gjennomføres.

I henhold til sameiets vedtekter skal vedtak om «nyanskaffelser og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige» avgjøres med 2/3-flertall. Styret vurderer at minst ett av alternativene for vedlikehold og oppgradering faller inn under denne bestemmelsen, og det vil derfor avholdes avstemning av hvilket alternativ det er ønskelig å gå videre med. Det er imidlertid styrets vurdering at dersom det gjennom avstemning ikke blir enighet om alternativ, må styret gå videre med nødvendig vedlikehold av fasaden for å ivareta styrets vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonsloven paragraf 33.

## 2. Bakgrunn og prosess

Vi viser til tidligere arbeid og møter i saken, herunder ordinært sameiermøte den 3. juni 2024, der styret la frem tre alternativer for vedlikehold og oppgradering av fasaden. Seksjonseiere av Jerpefaret 26G, Aleksander Svien og Suzanne Sveen, er etter dette møtet gitt mandat av styret til å jobbe videre med alternativene som ble fremlagt, blant annet fremheve fordeler og ulemper ved alternativene. Arbeidet er utført i perioden juni–oktober 2024. Figuren nedenfor viser prosessen hittil og planlagt videre prosess, sett i sammenheng med prosjektfasene for vedlikeholdsarbeidet.




*Figur 1: Fasene i prosjektet, og prosessen for gjennomføring. Den oransje stiplede linjen viser hvor vi befinner oss i arbeidet.*

Slik figuren viser har arbeidet siden sameiermøtet i juni bestått av å gjennomgå tidligere arbeid i saken, med spesielt fokus på alternativene utarbeidet av OBOS Prosjekt. I tillegg har vi vært i kontakt med prosjektlederen i OBOS prosjekt, fagpersoner med kompetanse på bygningsfysikk og søknadsprosesser i byggesaker, leverandøren av vinduene i sameiet, samt plan- og bygningsetaten (PBE). Basert på dette underlaget har vi foreslått tre alternativer som legges til grunn for avstemning i sameiet. Alternativene er basert på de samme alternativene som ble fremlagt for sameiet i juni, men med noen justeringer. Den viktigste endringen er at styret har besluttet at utskiftning av taket tas ut av beslutningsgrunnlaget. Se nærmere omtale av tilstand på fasaden i kapittel 3, og alternativene i kapittel 4.



Vi har også hatt en kort prat med hver enkelt seksjonseier i forkant av møtet den 22. oktober. Dette for å informere om innholdet i de ulike alternativene før avstemning, og for å undersøke om det er vesentlige forhold ved fasaden som seksjonseierne kjenner til og som bør hensyntas i omfanget. I samtalene har vi også stilt spørsmål om det er ønskelig å ta deler av malearbeidene på dugnad, og om det er ønskelig med et fargebytte på fasaden. De sistnevnte spørsmålene vil vi ikke ta stilling til i møtet i oktober, men svarene gir nyttig informasjon i det videre arbeidet med å detaljere omfanget.

Etter beslutning om omfang vil vi jobbe videre med å finne en ekstern prosjektleder som blir ansvarlig for å detaljere arbeidene, utarbeide anbudsgrunnlag og gjennomføre en konkurranse for å innhente entreprenør(er) i markedet. Prosjektlederen vil videre følge opp arbeidene i gjennomføringsfasen. Planlagt oppstart av gjennomføringsfasen er våren 2025.

## 3. Dagens tilstand på fasaden

### 3.1 Tak

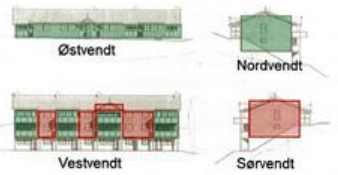
Taket består av Zanda betongtakstein med Ranit undertak. Forventet levetid på taket er omtrent 50 år, det vil si frem til rundt år 2043. Det ble utført en omfattende vurdering av taket i 2018 av OPAK, med tilhørende forslag til vedlikeholdstiltak. OPAK anbefaler at alle beboerne jevnlig sjekker tilstand på undertaket ved å gjøre visuell befaring via eget loft. Sameiet har avtale med Nortekk som befarer taket fra utsiden hvert år, og bytter eventuelle ødelagte takstein med mer. Dagens forsikring for taket gjelder frem til 2033.

Med bakgrunn i fortsatt god tilstand på taket, jevnlig vedlikeholdsarbeid og forsikring har styret besluttet at utskifting av taket ikke vurderes på dette tidspunktet.

Som et supplement til eksisterende vedlikeholdstiltak, inneholder samtlige alternativer vask av tak, fjerning av mose og eventuelle tiltak for forebygging av mose.

### 3.2 Kledning

Kledning på veggene består av dobbeltfalset liggende trekledning uten luftespalte. Både Selvaag Prosjekt, OBOS Prosjekt og AFRY vurderer at det er stor forskjell på tilstanden på fasaden. Det er de mest værutsatte partiene som er i generell dårlig tilstand. Det gjelder gavleveggene som vender sør, samt partier av fasadene som vender vest. Det er også noen vindskier som enten er deformert eller råteskadet. Tilstanden på kledningen på østsiden (kjøkkensiden), gavleveggene som vender nordover og kledningen i balkongområdet er i god stand. Det er behov for å male alle deler av fasaden. Se illustrasjon i figuren nedenfor.




*Figur 2: Grovskisse av hvilke områder av fasaden som har skader (røde felt), og hvilke deler som har god tilstand (grønne felt). Hvor slitasjen er størst er gjengs for samtlige bygg i sameiet (nr. 22–26). Det er behov for å male alle deler av fasaden.*

### 3.3 Vinduer

Eksisterende vinduer er tre lags isolerglassvinduer fra Nordan fra 1993. I dialog med leverandøren om levetid, viste de til at så lenge vinduene er i god stand vil de fortsatt ha samme funksjon som da de var nye når det gjelder isolasjonsevne. OBOS Prosjekt og bygningsfysiker har gjort noen stikkprøver av vinduene, og vurdert at disse er i god stand. Samtlige seksjonseiere som er spurt, har ikke opplevd problemer med sine vinduer.

I rapport fra Anticimex, basert på 4000 undersøkelser av utskiftning av vinduer, er gjennomsnittlig utskiftningstid på om lag 40 år. Basert på dette er det grunn til å anta at sameiets vinduer bør skiftes om ca. ti år, men dette bør baseres på nye undersøkelser av tilstanden. Dersom det i det videre arbeidet avdekkes enkelte vinduer som er ødelagt, vil disse måtte skiftes ut i forbindelse med arbeidene våren 2025.

## 4. Alternativer for vedlikehold og oppgradering

### 4.1 Vedlikehold og oppgraderinger

Vedlikehold defineres av Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) som arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvalitetsnivået til en bygning og de tekniske installasjonene i bygningen. Slikt arbeid faller utenfor virkeområdet til byggesaksdelen av plan- og bygningsloven, og kan derfor gjøres uten krav om søknad til kommunen, og uten at kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) gjelder. Sameiet ved styret har plikt til å holde bygningsmassen i forsvarlig stand, det vil si å gjennomføre nødvendig vedlikehold etter definisjonen over.

Oppgraderinger er arbeid som medfører at kvalitetsnivået til bygningen eller de tekniske installasjonene heves. Oppgraderinger krever som regel søknad og tillatelse fra kommunen, og dagens bygningstekniske krav gjelder for arbeidet (relevante krav i TEK17). Sameiet er ikke forpliktet til å utføre oppgraderinger, men kan velge å gjøre dette hvis det er ønskelig.

Vår vurdering er at alternativ 1 og 2 inneholder vedlikeholdstiltak, mens alternativ 3 også inneholder oppgraderingstiltak.



### 4.2 Modenhet på alternativene og prisusikkerhet

Slik figuren under kapittel 2 viser, er alternativene som fremlegges for sameiet i en tidlig prosjektfase (såkalt skisseprosjektfase). Det vil si at omfanget er definert basert på enkle undersøkelser og visuell befaring. Etter beslutning om alternativ, vil omfanget i det valgte alternativet måtte bearbeides videre og detaljeres i en forprosjektfase. Tilsvarende som for omfanget, er det også usikkerhet om kostnadene i tidlige faser av prosjekter. For skisseprosjektfasen er det normalt å legge til grunn et usikkerhetsspenn i kostnadene på mellom 20–40 pst. Kostnadsusikkerheten reduseres etter hvert som omfanget detaljeres, og normalt usikkerhetsspenn i forprosjektfase er på mellom 10–20 pst. Når tilbudet fra entreprenøren foreligger, og prisene er kjent, går usikkerheten ned. Det vil likevel gjenstå noe usikkerhet inn i gjennomføringsfasen, normalt mellom 5–10 pst.

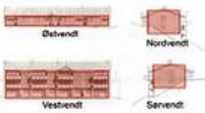
På bakgrunn av dette har vi valgt å legge inn kostnadsspenn for alternativene, basert på prisene OBOS Prosjekt har angitt for sine alternativer. I alternativ 2 har vi benyttet samme priser som OBOS Prosjekt, men for arbeider som ikke inngår i OBOS prosjekt sitt underlag har vi benyttet prisdatabasen Norsk Prisbok.

Siden alternativ 3 innebærer mer omfattende tiltak enn de øvrige alternativene, er også prisusikkerheten i dette alternativet større. Eksempelvis er det foreløpig ikke kartlagt om det er krav i teknisk forskrift som blir utløst av tiltaket (brannkrav mv.), eller om det er behov for nye ventilasjonsløsninger som følge av en tettere bygningskropp. Dette må utredes nærmere i neste fase hvis dette alternativet besluttes.

I prisene fra OBOS Prosjekt er det lagt inn betydelige kostnader til malearbeidene. Hvis sameiet kommer til at deler av disse arbeidene gjennomføres på dugnad vil kostnadene kunne reduseres med anslagsvis 1 mill. kroner. Denne mulige besparelsen er ikke tatt med i prisanslagene i dette notatet.

### 4.3 Alternativene

Figuren nedenfor illustrerer de tre alternativene det skal stemmes over.

| Alternativ 1 OBOS minimum+ | Alternativ 2 Nytt | Alternativ 3 OBOS full pakke |
|---|---|---|
|  |  |  |
| • Skifte skader (panel m.m.)<br>• Skrape og male hele fasaden<br>• Fjerne mose og vaske tak | • Skifte hele felt der det er skadet<br>• Skrape og male hele fasaden<br>• Fjerne mose og vaske tak | • Skifte all isolasjon + etterisolere<br>• Skifte og male alt panel<br>• Nye dører og vinduer<br>• Fjerne mose og vaske tak |
| Pris totalt:<br>**4,5–6,5 mill. kr** | Pris totalt:<br>**5,2–7,8 mill. kr** | Pris totalt:<br>**18,0–29,0 mill. kr** |
| Pris per enhet 3 et.:<br>**240 000–360 000 kr** | Pris per enhet 3 et.:<br>**290 000–430 000 kr** | Pris per enhet 3 et.:<br>**990 000–1 610 000 kr** |
| Pris per enhet 2 et.:<br>**180 000–270 000 kr** | Pris per enhet 2 et.:<br>**210 000–320 000 kr** | Pris per enhet 2 et.:<br>**730 000–1 180 000 kr** |

*Figur 3: Figuren viser overordnede skisser av hvilke områder hvor panelet skiftes ut i de ulike alternativene (de røde feltene). Prinsippet gjelder for samtlige bygg (nr. 22–26). Alle alternativer omfatter også maling av hele fasaden med nødvendige forarbeider, og vedlikeholdstiltak for taket. Alternativ 3 inneholder i tillegg utskiftning av eksisterende isolasjon, etterisolering og utskiftning av vinduer.*

**Alternativ 1: OBOS minimum+**

Alternativet er basert på OBOS Prosjekt sitt forslag til minimumsalternativ og inneholder følgende omfang:

- Skifte skader (panel, vindusrammer og vindskier)
- Skrape, vaske og male hele fasaden
- Fjerne mose og vaske taket

**Fordelene** ved dette alternativet er at fasaden tilbakeføres i forsvarlig stand. Alternativet har en forholdsvis lav investeringskostnad. Tiltaket vil bidra til en estetisk forbedring, men fasaden vil trolig ikke se ny ut på de områdene som består av en blanding av gamle og nye bord.

**Ulempene** ved dette alternativet er at det gir en kort vedlikeholdssyklus for de utsatte områdene av fasaden. Bygningsfysiker og OBOS Prosjekt angir at det sannsynligvis vil bli behov for utskiftning av nye bord på disse områdene innen en periode på 3–6 år. En annen konsekvens ved dette alternativet er at sameiet må regne med at vinduer og tak må skiftes ut på et senere tidspunkt (vinduer om ca. ti år, og taket om ca. 20 år).

**Alternativ 2: Nytt**

Alternativet tar utgangspunkt i prinsippet om at bygningsdeler som er i god stand og som fortsatt kan leve lenge til (minimum frem til neste vedlikehold) ikke skiftes ut nå. Dette svarer i utgangspunktet til alternativ 1, men i tillegg har vi sett på hvordan det kan oppnås et mer rasjonelt vedlikeholdsintervall. Alternativet omfatter følgende omfang:

- Skifte skader (panel, vindusrammer og vindskier), men der det er mye skader skiftes hele felt. Det vurderes også om feltene skal lektes ut med 2 cm, for å oppnå økt levetid og redusert fare for fuktskader



- Skrape, vaske og male hele fasaden
- Fjerne mose og vaske taket

**Fordelene** ved dette alternativet er at investeringskostnaden er relativt lav, men noe høyere enn i alternativ 1. Samtidig vil vedlikeholdsintervallet øke til åtte–ti år, da alternativet vil følge fasadens malesyklus. Levetiden på feltene som skiftes ut er anslått til mellom 25 og 40 år, avhengig av om det etableres en luftespalte på 2 cm. Alternativet vil også gi et større estetisk løft enn alternativ 1, da fasaden vil se ny ut.

**Ulempene** ved alternativet er at det skiftes ut noen deler av panelet som har lenger levetid. Som i alternativ 1 må det også for dette alternativet påregnes større vedlikeholdstiltak på fasaden om 10–20 år (vinduer og tak). En annen ulempe ved dette alternativet er at dersom sameiet senere bestemmer seg for å etterisolere veggene, vil det være utført noe arbeid på fasaden som må gjøres på ny.

**Alternativ 3: OBOS fulle pakke**

Alternativet er basert på OBOS Prosjekt sitt forslag til større rehabilitering av fasaden og omfatter følgende omfang:

- Skifte hele fasaden inkludert all isolasjon
- Etterisolere der det er mulig (dette innebærer bl.a. at inngangspartier må rives og gjenoppbygges, og at takfoten antagelig må forlenges)
- Nye vinduer og dører
- Male hele fasaden
- Fjerne mose og vaske taket

**Fordeler** med dette alternativet er at fasaden oppgraderes til dagens standard der det er mulig, og det oppnås noe økt energieffektivitet gjennom utskiftning av vinduer og etterisolering av veggene. Levetiden til hele fasaden blir på 40 år eller mer, og større fremtidige vedlikeholdstiltak på fasaden reduseres til utskiftning av taket om ca. 20 år. Fasaden må imidlertid males hvert åtte–tiende år. Alternativet vil gi et vesentlig estetisk løft da hele fasaden vil være ny.

**Ulemper** med alternativet er at det er har en høy investeringskostnad, og det er usikkert om alle i sameiet har anledning til å finansiere det. Etterisolering av fasaden er krevende å utføre noen steder, som følge av bygningenes geometri, og gir dermed behov for flere tiltak som bidrar til økte investeringskostnader. Energibesparelsene ved å etterisolere veggene er begrenset, ettersom ikke alle flater vender ut mot det fri (rekkehus) og at veggene i dag allerede er isolert med 10–15 cm isolasjon. Beregninger viser at det vil ta om lag 200 år å tjene inn investeringen av etterisoleringen gjennom reduserte strømutgifter, mens investeringens levetid er på om lag 40 år. Tiltaket er dermed ikke en lønnsom investering.

### 4.4 Samlet vurdering

Vår vurdering er at alternativ 1 svarer til styrets ansvar for å holde fasaden i forsvarlig stand, jf. eierseksjonsloven. Det vil si at hvis sameiet ikke lykkes med å bli enige om omfanget gjennom avstemning, må styret uansett gå videre med omfanget i alternativ 1. Alternativ 2 kan være en mer rasjonell måte å gjennomføre vedlikeholdet på, fordi man oppnår et lengre vedlikeholdsintervall som følger malesyklusen til fasaden. Vi mener eksempelvis at det vil være naturlig å vurdere behovet for utskiftning av vinduer når fasaden må males på ny om åtte–ti år. Alternativ 2 vil videre gi et noe større

estetisk løft sammenholdt med alternativ 1, og kan potensielt øke levetiden til de feltene som skiftes ut ved at det etableres en luftespalte. I alternativ 2 vil det gjøres noe arbeid som er lite hensiktsmessig hvis sameiet senere beslutter å etterisolere veggene. Alternativ 3 gir et vesentlig løft av fasaden og noe økt energieffektivitet. I tillegg blir vedlikeholdsbehovet på fasaden redusert til utskiftning av tak om ca. 20 år, ved siden av jevnlig maling. Alternativet inneholder både vedlikehold (nødvendige tiltak) og oppgraderinger (frivillige tiltak). Etterisolering av veggene er noen steder krevende gjennomføringsmessig og energibesparelsene er begrenset, noe som gjør at denne investeringen ikke er lønnsom. Dersom sameiet senere ønsker å vurdere tiltak for økt energieffektivitet, enten som følge av nye krav, økonomi eller komfort, anbefaler vi at mer effektive tiltak i et kost/nytte-perspektiv vurderes, eksempelvis varmepumpe eller etterisolering av tak.

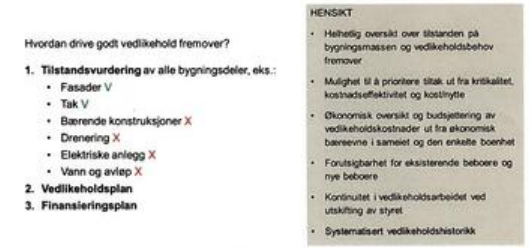
### 4.5 Finansiering

Vi viser til tidligere undersøkelser og vurderinger av finansiering av tiltaket, jf. sakspapirer til møtet den 3. juni 2024. Styrets anbefaling er at vedlikeholdet og eventuelle oppgraderinger av fasaden finansieres med egenkapital eller private boliglån fra den enkelte seksjonseier.

## 5. Behov for systematisert vedlikehold i sameiet

Jerpefaret boligsameie er over 30 år gammelt. I de neste årene vil det være behov for vedlikeholdstiltak i sameiet, både på byggene og uteområdene. Vedlikeholdet vil omfatte tiltak vi planlegger for, men også uforutsette tilfeller som styret må håndtere fortløpende. For at sameiet skal ha så god kontroll som mulig på det kommende vedlikeholdsbehovet anbefaler vi at det gjøres tilstandsvurderinger av samtlige elementer i og rundt bygningene. Basert på tilstandsvurderingene bør det etableres en vedlikeholdsplan for sameiet.

Sammen med vedlikeholdsplanen bør det også følge med en finansieringsplan. Finansieringsplanen må ta høyde for både planlagte tiltak og uforutsette tilfeller. I forbindelse med dette vil styret i den kommende perioden vurdere størrelsen på felleskostnadene. Det må forventes at felleskostnadene må økes for å kunne vedlikeholde eiendommen på en rasjonell og bærekraftig måte. Figuren nedenfor viser prinsippene for vedlikeholdsarbeidene fremover, og hensikten med dette. Som figuren illustrerer gjenstår det tilstandsvurderinger av en del områder, som kan utløse behov for vedlikeholdstiltak.




*Figur 4: Anbefalte prinsipper for vedlikeholdsarbeidet i sameiet, inkludert oversikt over områder der tilstanden bør undersøkes nærmere.*

**REFERAT EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE**

**Tirsdag 22. oktober 2024, kl. 19.00 på Grindbakken Skole**

Styreleder innledet møtet. Samtlige enheter var representert enten ved direkte oppmøte 18 stk., eller ved fullmakt 4 stk.

Bente Aamodt ble valgt til referent, og Petter Arneld og Erik Ingebrigtsen ble valgt til å undertegne referatet.

Deretter gjennomgikk Suzanne Svien og Aleksander Svien dokumentet de har laget og levert ut til samtlige sameiere i forbindelse med de forskjellige alternativene for vedlikehold og oppgradering av fasaden på sameiet og orienterte om videre prosess for arbeidet.

Det ble så åpnet for spørsmål omkring prosessen, kostnadsfordelingen og finansiering. Styret skal etter dette undersøke med Huseiernes e.l. om anbefalt måte å fordele slike kostnader. Om det skal fordeles etter sameiebrøk eller lik fordeling på alle enheter.

Det ble også rettet stor takk til Styret og spesielt Johannes, Aleksander og Suzanne for all jobben de har hatt med dette prosjektet.

Avslutningsvis ble det gjennomført avstemming over hvilke alternativer som flertallet ønsket.

Først ble det stemt over alternativ 3 «OBOS full pakke».

- Her stemte 2 for JA og 20 for NEI. Dette alternativet bortfaller.

Deretter ble det stemt over alternativ 1 «OBOS minimum» og 2 «Nytt».

- Alternativ 1 fikk 4 stemmer og alternativ 2 fikk 18 stemmer. **Styret og Aleksander/Suzanne vil da utrede alternativ 2 videre.**

Møtet ble avsluttet 19.45.

Bente Aamodt
Bente Aamodt
Referent

Petter Arneld

Erik Ingebrigtsen

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

A/S Selvaagbygg
v/Bjarne Meel
Postboks 100 Vinderen
0319 OSLO

Solbrekken, Jan
Tolerudveien 30

3030 DRAMMEN

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 920311054 | 95/13751 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Tore Ilseng | 2. mars 1995 |

**Arbeidssted : 033/2315 Jerpefaret, hus 1**
**Byggherre : A/S Selvaagbygg, Postboks 100 Vinderen, 0319 OSLO**
**Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK**

# FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

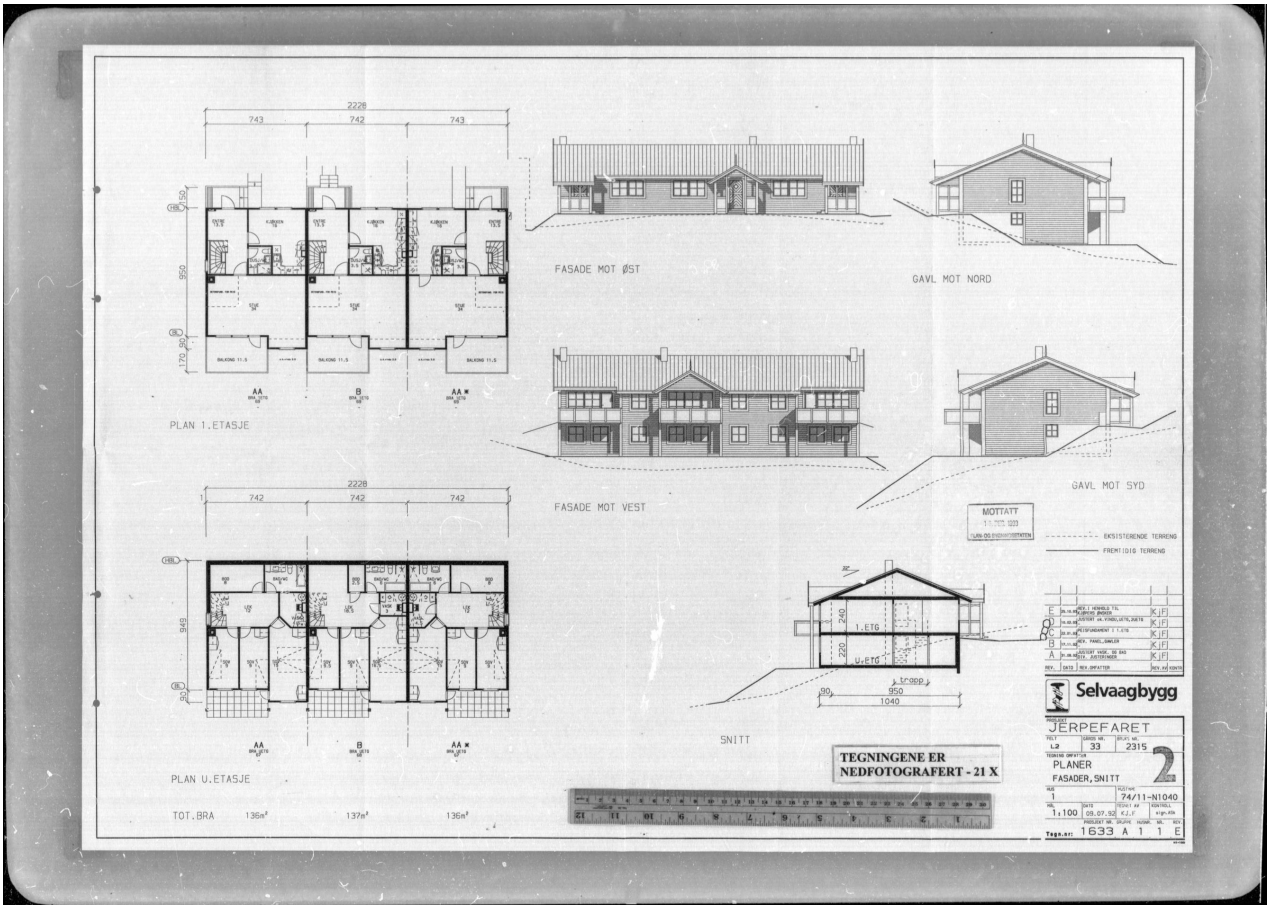
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Ingeniør

Installasjon av saniteranlegg kontrolleres og ferdiga testeres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 8, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 85
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


2228
743
742
743
PLAN 1.ETASJE
FASADE MOT ØST
GAVL MOT NORD
FASADE MOT VEST
GAVL MOT SYD
MOTTATT
EKSISTERENDE TERRENG
FREMTIDIG TERRENG
2228
742
742
742
PLAN U.ETASJE
SNITT
1.ETG
U.ETG
240
220
90
950
1040
TOT.BRA 136m² 137m² 136m²
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X
Selvaagbygg
JERPEFARET
PLANER
FASADER, SNITT
74/11-N1040
1:100
09.07.92
1633 A 1 1 E

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
JERPEFARET 24F

Dato: 25.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508443
8401595

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2315

Vi viser til bestilling av 20250325 for JERPEFARET 24F.

**GNR. 33 BNR. 2315**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1983.

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

**8384 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

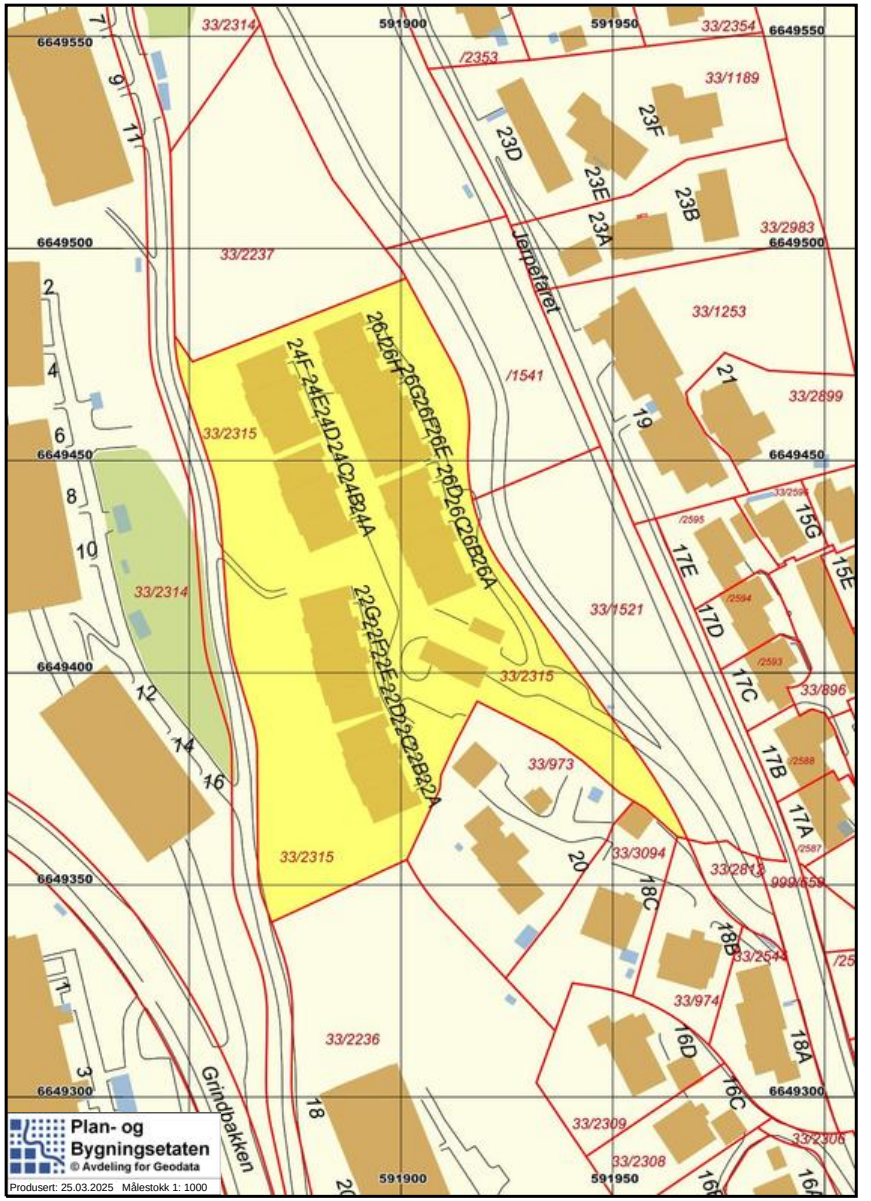
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

**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

# S-5120

Detaljregulering for Byveien ved Bogstad badeplass

**Vedtaksdato:** 27.05.2021
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 201710678
**Lovverk:** PBL 2008
**Høydereferanse:** NN2000
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

## Reguleringsplan for Byveien ved Bogstad badeplass

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

2 plankart merket UTI-201710678 datert 19.09.2019

### Planens hensikt

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

## 1 Fellesbestemmelser

### 1.1 Kulturhensyn

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

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

### 1.2 Miljøhensyn

#### 1.2.1 Støy

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

#### 1.2.2 Rystelseskrav

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

#### 1.2.3 Grunnvannstand

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

#### 1.2.4 Utslipp til vann

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

#### 1.2.5 Revegetering

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

kjempebjørnekjeks gjelder krav satt i § 1.2.7.

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

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

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

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

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

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

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

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

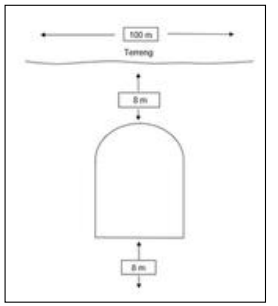
**3.1 Vannforsyningsnett**
Arealformålet omfatter område for overføringsledning og område for ny kum på Bogstad og ved Voksenkollveien. Innenfor området tillates det etablert kjørbar tunnel, borehull, VA-ledninger, kummer og alle tekniske installasjoner nødvendig for drift av anlegget. Dette innbefatter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

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

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

**4.1 Andre sikringssoner – sikringssone for anlegg i grunnen H190_1**

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



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

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

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

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

## 5 Båndlegging etter annet lovverk

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3 Midlertidig omlegging av turvei - # 3

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

### 6.4 Midlertidig fortau - # 4

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

## 7 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

### 7.1 Rekkefølgebestemmelser

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

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

## 8 Dokumentasjonskrav

### 8.1 Tilbakeføring av områder omfattet av båndleggingssone H730_1

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

### 8.2 Miljøoppfølgingsplan

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

Miljøoppfølgingsplanen godkjennes av Bymiljøetaten før det kan gis rammetillatelse.

### 8.3 Landskapsplan

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

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

### 8.4 Plan for anleggsgjennomføring

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

Planen skal redegjøre for:

<u>Generelt</u>

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

<u>Trafikale forhold</u>

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

<u>Miljøforhold</u>

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

<u>Terreng og omgivelser</u>

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

Kulturinteresser

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.06.2021

Oslo

# 6392

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

6392 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 199150583

**Vedtaksdato:** 18.03.1992
**Vedtatt av:** Byutviklingskomiteen
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-2545

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-2401

Reguleringsplan med rguleringsbestemmelser for utbyggingsområdene Voksen Skog, Senterområde, Skogen, samt turveiene - gnr.13, Bnr. 36, gnr. 27,bnr. 50 m.fl. og gnr. 33, bnr. 4 m.fl. (del av Holmenkollen).

**Vedtaksdato:** 10.07.1979
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197901621
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:** Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
**Knytning(er) mot andre planer:** 8981, V040182, 3979, V080581, V200686, 24182, V240780, V181181, V220481, 27980

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR UTBYGGINGSOMRÅDENE VOKSEN SKOG, SENTEROMRÅDET, SKOGEN SAMT TURVEIENE - GNR. 13, BNR. 36, GNR. 27, BNR. 50 M. FL. OG GNR. 33, BNR. 4 M. FL. (DEL AV HOLMENKOLLUTBYGGINGEN), OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Byggeområde for offentlig bygning - skole, barnehage, idrettshall m.m.
- Byggeområde for forretning/kontor (lokalservice).
- Trafikkområde - kjørevei, busslomme, gangvei.
- Friområde - turvei, anlegg for lek - idrett og sport.
- Fareområde - anlegg for høyspentledning.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for de aktuelle utbygningsfelter hvor bebyggelsen er prøvestukket i terrenget.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden.
Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

§ 5. Voksen Skog, feltene A, B, C, D, E og F kan bebygges med terrassehus/terrasse- blokker i inntil 4 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke og maks. gesimshøyde = 17 m i forkant hus/blokkrekke. Endeseksjonene i hvert felt skal avtrappes til maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke. Utnyttelsesgrad for området Voksen Skog skal være maks. U=0,5.
Tomter for barnehage kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Samtlige barnehagetomter skal endelig avgrenses i bebyggelsesplanen. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.
Senterområdet, felt G, H og I kan bebygges med henholdsvis:
Felt G: Barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettshall, ungdomsklubb i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.
Felt H: Boliger som terrassehus/terrassebloklker i maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant blokkrekke. Endeseksjonene skal være avtrappet til maks 2 etasjer. Brutto boligareal skal være maks. 5500 m2.
Felt I: Dagligvareforretning, strøksbetjenende kontorvirksomhet (lokalservice). Det skal også kunne innpasses lokaler for offentlig helse- og sosialsenter, samfunnshusfunksjoner (møtelokaler), ungdomsklubb etc. Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng i bakkant bygning og maks. 3500 m2 bruttoareal.
Skogen felt N, kan bebygges med boliger som terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant husrekke og maks gesimshøyde = 17 m over eksisterende terreng i forkant husrekke. Vest for felt N skal det innpasses tomt for barnehage som kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes. Bebyggelsen skal inneholde en heis som forbinder det nedre nivå ved samleveien med det øvre nivå ved Skogen stasjon. Utnyttelsesgraden for området Skogen skal være maks. U = 0,5.

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

| | |
|---|---|
| Egenparkering | 1.1 bilplass pr. bolig |
| Besøksparkering | 0,2 bilplass pr. bolig |
| Reserve | 0,2 bilplass pr. bolig |
| Til sammen | 1,5 bilplass pr. bolig |

For leiligheter

| | |
|---|---|
| Egenparkering | 1,0 bilplass pr. bolig |
| Besøksparkering | 0,2 bilplass pr. bolig |
| Reserve, | 0,2 bilplass pr. bolig |
| Til sammen | 1,4 bilplass pr. bolig |

Egenparkering og besøksparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal ikke opparbeides, men vises i tilknytning til trafikkarealene på bebyggelsesplanene. Parkering for skolene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt som skal avsettes på skolens grunn, d.v.s.:

| | |
|---|---|
| for barneskolen | ca. 8 - 10 bilplasser |
| for ungdomsskolen | ca. 12 - 14 bilplasser |

Parkering for barnehagene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt. Bilplassene skal avsettes på barnehagens tomt eller annet angitt sted (kfr. paragraf 8).

§ 7. Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% 2-roms leiligheter
25% 3-roms leiligheter
50% 4-roms leiligheter
10% 5-roms leiligheter

For området Skogen kan leilighetsfordelingen være:
20% 2-roms leiligheter
20% 3-roms leiligheter
60% 4- og 5-roms leiligheter

§ 8. Kjøreatkomst til barneskolen og barnehage i felt G skjer fra Målstrostveien. For øvrig skjer atkomst til felt G fra vei 3051 (samleveien).
Felles avkjørsel til felt C og D er også felles for barnehagen i felt D.
Fellesareal/parkering i forbindelse med snuplassen nord i felt G er felles for ungdomsskolen og idrettshallen.
Barnehagen i felt E skal ha kjørbar atkomstrett over offentlig gangvei fra vei 3051 (samleveien). Parkering for barnehagen skal skje i felt E.
Felles avkjørsel fra snuplassen i enden av vei 3051 (samleveien) skal være felles for felt N og barnehagen.

§ 9. Ubebygget areal innenfor feltene A, B, C, D, E, F, H, N skal være felles for strøkets beboere.

§ 10. På offentlig og privat gang- og sykkelvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).
På gangvei i turvei A-10 tillates kjøring til eiendommene gnr. 27, bnr. 50, 786 og 1206. På gangvei i forlengelsen av veien Jerpefaret tillates kjøring til eiendommene gnr. 33, bnr. 959, 1084, 1219 og 1482.

§ 11. Parktanteplass med hus kan oppsettes i fellesareal utenfor den angitte grense for bebyggelse. Beliggenhet og nødvendig innkjøring skal godkjennes i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten (kfr. paragraf 4, 1. avsnitt).

§ 12. Gjerde som ikke har hjemmel i reguleringsbestemmelsene tillates ikke oppført i fellesarealene med unntak av gjerde for sikring av fareområde, f.eks. mot veier, støy o.l.

Oslo

# V200686

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Jerpefaret 16, 18 og 20 (gnr.33 bnr.974 m.fl.)

V200686 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 20.06.1986
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Vedtaksdokumenter:** 198604748
**Lovverk:** PBL 1985 eller før
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-2401, S-2662

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

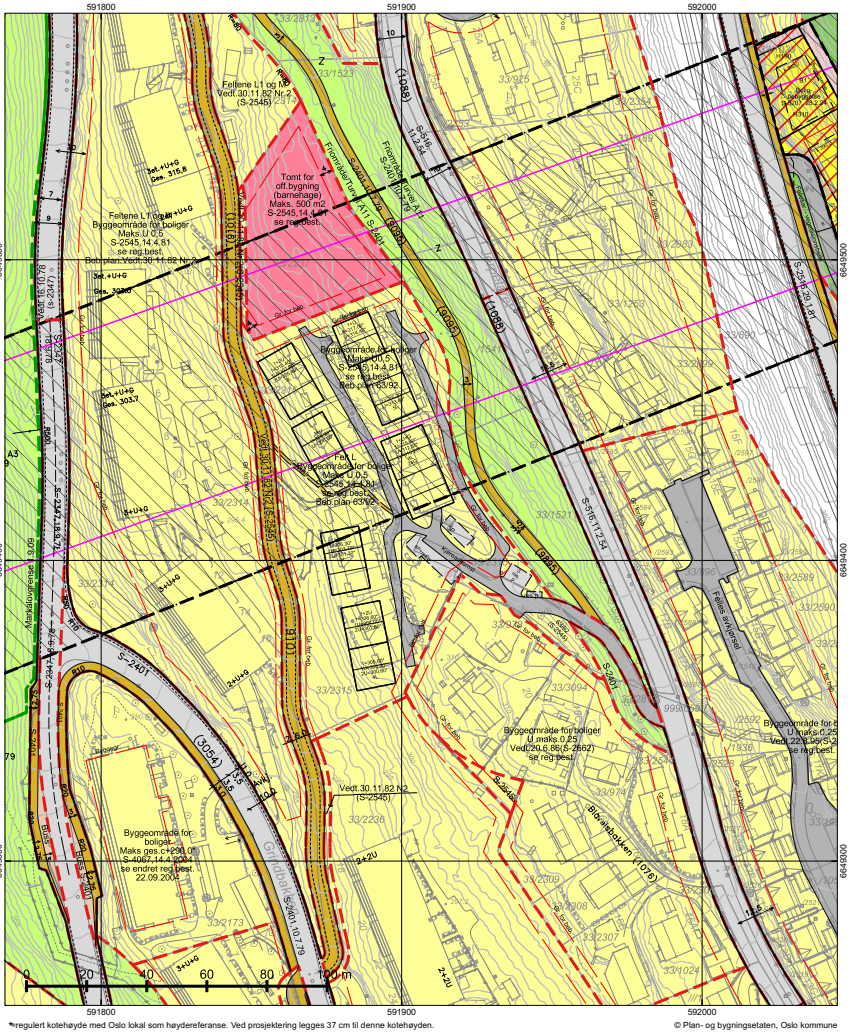
## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140232/ 86508443
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: JERPEFARET 24F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2315

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140232/ 86508443
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: JERPEFARET 24F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2315

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2141 - Vannforsyningsnett

- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Markagrense

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

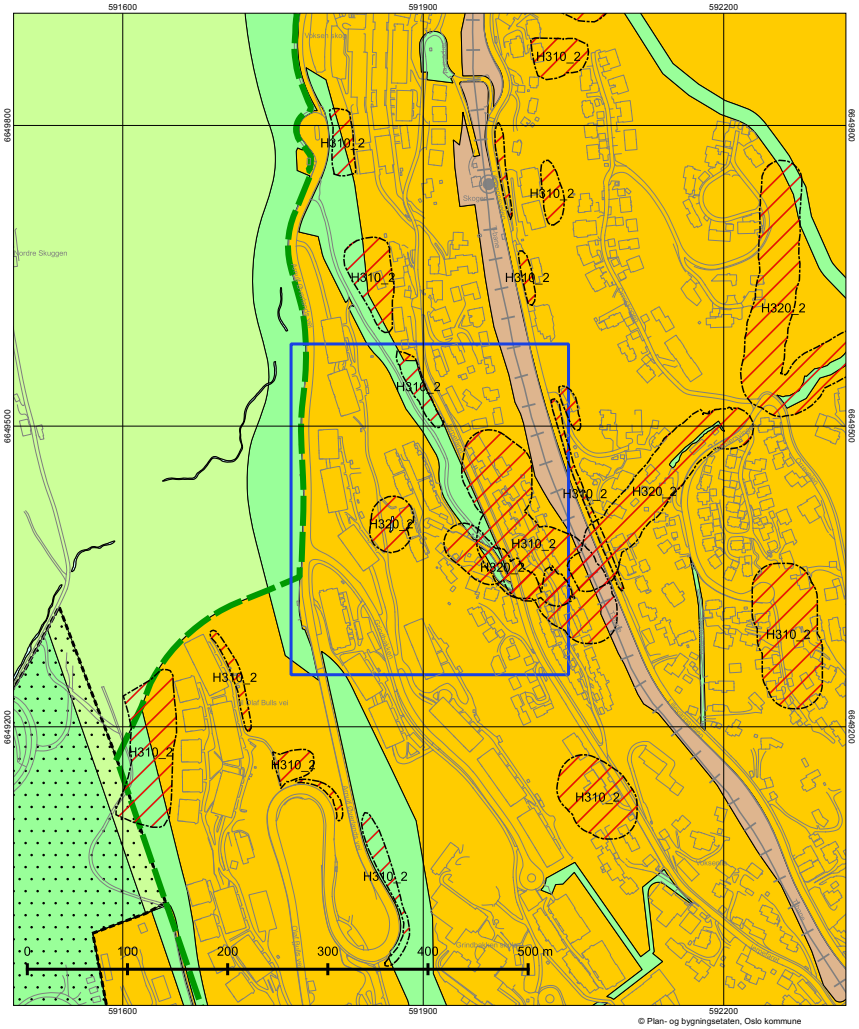
Dato: 25.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 140232/ 86508443
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: JERPEFARET 24F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2315

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




Oslo

Dato: 25.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140232/86508443
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Røa

**Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO**

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

**https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa**

**22 22 55 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 22-0043/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Jerpefaret 24F 0788 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 33, bnr 2315, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no