Fjord & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Jerpefaret 26 A, 0788 OSLO

20 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jerpefaret 26 A	Jerpefaret 26 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eiere har bodd i boligen i 6 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Syversen, Kjetil

Selger

Syversen, May-Katharina

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Full rehabillitering av bad og vaskerom.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sofienberg bygg

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Under utvendig rehabilitering av fasade i 2025 ble taksten renset med høytrykkspyler. Dette førte til at noe vann ble presset under takstein og avsatte noen fuktmerker på underlagspapp. Dette tørket raskt opp men avsatte varige skjolder noen steder. Det har ikke vært vanninntrengning før eller etter dette arbeidet.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rens av takstein. Utskifting av sprukket og skadet kledning og tilhørende isolasjon. Utskifting av vindskier. Korrigert fall og lagt nytt gulv på nedre balkong. Malt utvendig fasade. Dokumentasjonen ligger hos sameiet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thorendal as

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varme i kjellerstue, stue, kjøkken, yttergang, vaskerom, toalett og bad. Spotbelysning i tak på bad, vakerom, kjellerstue, stue ,kjøkken og yttergang. Nytt elektrisk i samtlige ovennevnte rom. Nytt sikringsskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sofienberg elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt av rør og avløp er byttet i hele boligen

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sofienberg Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gulvvarme og ny peis med separat tilluft.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sofienberg Elektro. Alfa varme og Pipeteknikk.

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2021

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Instalert balansert ventilasjon.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Monter ny peis. Ingen endring av pipe.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2020

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Inkludert vindfang i boligen.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sofienberg bygg

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47990766

Egenerklæringsskjema

Name	Date
May-Katharina Nilsson Syversen	**2026-04-20**

Identification

May-Katharina Nilsson Syversen

Name	Date
Kjetil Syversen	**2026-04-20**

Identification

Kjetil Syversen

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

May-Katharina Nilsson Syversen	20/04-2026 23:13:40	BankID OIDC High
Kjetil Syversen	20/04-2026 23:06:05	BankID OIDC High

Jerpefaret 26A
0788 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1993
BRA:	158 m^2
BRA-i:	138 m^2
Rapportdato:	30.3.2026 (Gyldig til 30.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	18	6	0	2

Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Jerpefaret 26A
0788 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41405

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 grunnet alder på drenering
Vinduer og dører	TG2 grunnet alder på vinduer samt harde tettelister.
Yttervegger	TG2 grunnet manglende lufting av utvendig panel.
Takkonstruksjon og loft	TG2 grunnet eldre fuktmerker i undertakpapp.
Taktekking	TG2 grunnet alder.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 grunnet kullfilter.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Lite bad - Fukt	TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.
Våtrom: Stort bad - Fukt	TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Vindfang er omgjort til entre. Tiltaket er godkjent av sameiet, opplyst av dagens eier.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og ved vegg noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Måles til ca 90 cm.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.3.2026

Rapportdato
30.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **May-Katharina Syversen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Kjetil Syversen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF**
Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jerpefaret 26A, 0788 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	33	Bruksnr:	2315	Festenr:	
Seksjonsnr:	22	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1993**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus over 2 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**73**	**73** Romfordeling: Entre, stue, kjøkken, toalettrom.	**0**	**0**	**12**
U. etasje	**65**	**65** Romfordeling: Tv stue, 3 soverom, 2 bad,.	**0**	**0**	**6**
Kjeller	**20**	**0**	**20** Romfordeling: Garasje, bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**158**	**138**	**20**	**0**	**18**

Kommentar til arealberegning

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

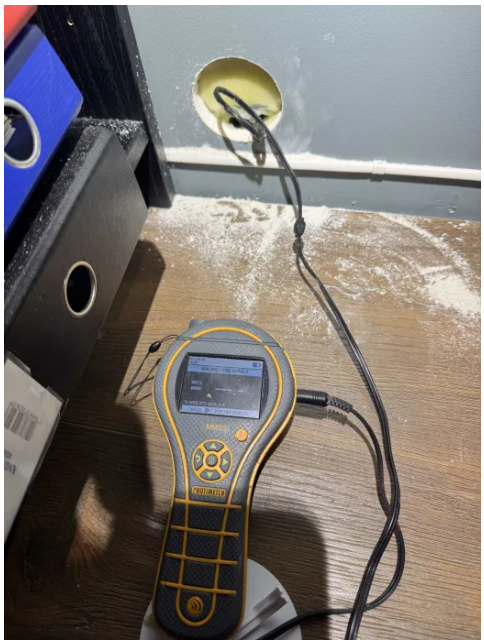
Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng TG-1

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i tv stue i underetasjen. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt, misfarging eller unormale luktforhold på stedet der prøven ble tatt. Det presiseres at resultatet kun gjelder området der hulltakingen er utført, og at det ikke kan utelukkes fuktproblemer i andre deler av veggen som ikke er undersøkt.

6.4 Balkong, terrasse, platting: 1. Etg

Type	Terrasse
Terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra stue. Sydvest vendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting: U. Etg

Type	Balkong
Balkong på ca. 6 m² med adkomst fra soverom. Sydvest vendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt gulv og membran i 2025, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Takterrassen er tekket med membranduk.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1993.

Vinduer i entre med 2 lags glass fra 2020.

Ytterdør i malt utførelse.

Formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak da vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og aldersrelatert slitasje. Tid for utskifting nærmer seg med tanke på alder. En utskifting av vinduer må avklares med boretslaget først.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2: Kledningen er ikke luftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

Pipa er beslått med blekk. Ingen synlige avvik.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft

Kaldtloft med adkomst via stige fra netre i 1. etg.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

TG2: Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater i tak. Forholdet vurderes å kunne skyldes tildligere lekkasjer eller kondensering. Måler ingen fukt der nå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utviklingen bør følges med jevnlig kontroll. Ved forverring anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Ikke kontrollert pga snødekt.

TG2: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, stekeovn/micro, tallerken varmer, kaffemaskin. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra HTH etablert i 2020 med glatte laminerte fronter, kompositt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kullfilter integrert i platetopp.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Vindfang er omgjort til entre. Tiltaket er godkjent av sameiet, opplyst av dagens eier.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

I U. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2.20 m.

I 1. etasje er takhøyder er målt til:
Stue: 2.39 m.

Takhøyder i oppholdsrom er under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og ved vegg noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Måles til ca 90 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2020.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.14 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2020.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er etablert på bad.

Stoppekran er plassert i fordelerskap.

6.15 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

TGIU: Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Utført etter FEL forskrift og NEK 400:2022 standard. Kontrollen er utført av Storm Elektro den 27/4- 26. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik, eller dokumentert rettet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen har delt ventilasjonsløsning. I 1. etasje er det installert balansert ventilasjon med aggregat plassert på loft. I underetasjen er det mekanisk avtrekk fra bad. Oppholdsrom har spalteventiler i vinduer. Balansert ventilasjon er ikke helhetlig for hele boenheten, noe som kan gi varierende ventilasjonsforhold mellom etasjene.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Etablert i 2020.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent, eier opplyser om jevnlig filterbytte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Underetasjen har ikke balansert ventilasjon med tilluft.	

6.18 Våtrom: Lite bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2020, opplyst av dagens eier	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Høydeforskjell (35 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt. Krav om fall 1: 100 til sluk i dusjsonen er oppfylt. Nedsenket med 10 mm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone. Garderobe står i veien. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2020, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-1**

Høydeforskjell (50 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 100 til sluk i dusjsonen er oppfylt. Nedsenket med 10 mm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.

Merknad: Tilluftsspalten ved dør er mindre enn bransjestandard og anbefalingen til Fagrådet for våtrom. Luftmengder er ikke målt.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

GNR. 33 **BNR. 2315**

ADRESSE: **Jerpefaret 26 A, B, C og D (hus 6)**

SAKSNR. **199201397**

ARB.ART. **Nybygg - boligblokk**

BYGN.ENH.NR. **81056668**
81056676
81056684
81056692

13/7

VBB

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

SER FOTOGRAFERT

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 15/2-95

Gnr/bnr: 033/2315
Adresse: Jerpefaret
Mappenr: 920311078
Jour.nr: 92/311078
Innlev.: 13,07,92

HUS 6

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk før 17/12-93
- ☒ Eiendoms- og skattetakstk
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbei
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☒ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 15/12-93

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 28/2-95

Ferdigattestert 2/3-95

Arbeidets art: Boligblokk

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ikke avb. Jan Solbrekken Tokerudstien 2c, 3036 Drammen	9/11-92	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	av bruksnr.
33	2315	Hus 6	

Matr. nr.

Adresse: Jerpefaret

Byggherre: A/s Selvaagbygg v/ Bjarne Meel

Andvord.

Gnr/bnr: 033/2315
Adresse: Jerpefaret HUS 6
Saksnr.: 199207397
Mappenr: 920311078
Jour.nr: 92/311078
Innlev.: 13,07,92

B-1 Sendes til fylkeskartkontoret

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og retting av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut!

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr.	Bygningsnr. 81056668	Løpenr.		Utfyllingsdato 1.01.09.11.9.92		Brukerid TBJ		
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 09.10.09.11.9.92	Dato for igangsetting 17.11.21.1.9.9.3	Dato for tatt i bruk 1.7.1.2.1.1.9.9.3	Status 92	På/tilbygg	Bygn.type 05	Næringsgruppe 0		
3 Byggherrens navn og adresse	Type byggherre A	Byggherrens navn Silvaag bygg							
Maks. antall kryss	Byggherrens adresse P.B. 100 Vinderen				Postnr. 0319	Poststed Oslo			
(3) 4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner: [x] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet								
(3)	Horisontale bærekonstruksjoner: [x] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [x] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Annet								
(3) 5 Materiale i yttervegger	[x] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet								
(1) 6 Fundamentering	[x] 1 Grunnmur [ ] 2 Bankett/såle [ ] 3 Påler [ ] 9 Annet								
(1) 7 Vannforsyning	[x] 1 Tilknyttet off. vannverk [ ] 2 Tilknyttet privat vannverk [ ] 3 Annen privat vannforsyning innlagt vann [ ] 4 Annen privat vannforsyning ikke innlagt vann								
(1) 8 Oppvarming	[ ] 0 Ved [ ] 1 Oljefyr-anlegg [ ] 2 Oljefyr ildsted	[x] 3 El [ ] 4 Oljefyr-anlegg/el [ ] 5 Oljefyranlegg/ved	[ ] 6 Oljefyr ildsted/el [ ] 7 Oljefyr ildsted/ved [ ] 8 El/ved [ ] 9 Annet						
9 Eiendommens registernr.	Gnr. 33	Bnr. 2315	Feste nr.	Seksjonsnr.					
10 Koordinater	Kartplate NVE 11-4	Koordinatsystem 41							
	X-koordinat + 6570	Y-koordinat - 3990							
11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode J.	Nr. (7 pos.) 92/311078	Kode	Nr. (7pos.)					

12. Etasjer/arealer/ant. boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
U1		66		66
U2		54		54
01	1	68		68
Sum	1	188		188

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kode	Antall Bad	Antall Vannkloset	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/ festenr.	Evt. undernummer
0101	188	4	1	2	2	Jupefaret	13453	26	A	

Tilleggsopplysninger (Kreves ikke meldt, for kommunal bruk):

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyning	[ ] 1 Elv/bekk	[ ] 2 Innsjø	[ ] 3 Cisterne	[ ] 4 Borebrønn	[ ] 5 Vanlig brønn oppkomme	
(1)	16 Kloakk	[ ] 1 Off.kloakk	[ ] 2 Privat kloakk	[ ] 3 Ikke tilknyttet kloakk			
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	[ ] 1 Infiltrasjons-grøft	[ ] 2 Lukket anlegg	[ ] 3 Sandfilter grøft	[ ] 9 Andre renseltiltak		
—	18 Sanit.utstyr Heiser Rømløp	Antall bad	Antall vannklosett	Antall heiser	Antall rømløp	Antall etasjer	Alternativt areal
(1)	19 Renovasjon	[ ] 1 Offentlig renovasjon	[ ] 2 Felles/privat renovasjon	[ ] 3 Ikke felles renovasjon	Lukke 6		

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

T-030 a

*J = Byggesaksreferanse/journalnr
Andre koder se brukerhåndboka

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

B-1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og retting av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut!

Sendes til fylkeskartkontoret

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr.	Bygningsnr. 81056676	Løpenr.		Utfyllingsdato 1.01.09.91.1.9.92		Brukerkl. 1B1		
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 0.9.10.9.11.9.92	Dato for igangsetting 1.7.1.2.1.1.9.9.3	Dato for tatt i bruk 1.7.1.2.1.1.9.9.3		Status 92	På/tilbygg	Bygn.type 05	Næringsgruppe 0	
3 Byggherrens navn og adresse	Type byggherre A	Byggherrens navn Silvaaglegg							
Maks. antall kryss	Byggherrens adresse P.B 100 Vinderen				Postnr. 0319	Poststed Oslo			
(3)	4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet							
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [X] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Annet							
(1)	5 Materiale i yttervegger	[X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet							
(1)	6 Fundamentering	[X] 1 Grunnmur [ ] 2 Bankett/såle [ ] 3 Påler [ ] 9 Annet							
(1)	7 Vannforsyning	[X] 1 Tilknyttet off. vannverk [ ] 2 Tilknyttet privat vannverk [ ] 3 Annen privat vannforsyning innlagt vann [ ] 4 Annen privat vannforsyning ikke innlagt vann							
(1)	8 Oppvarming	[ ] 0 Ved [ ] 1 Oljefyr anlegg [ ] 2 Oljefyr tidsted [X] 3 El [ ] 4 Oljefyr anlegg/el [ ] 5 Oljefyranlegg/ved [ ] 6 Oljefyr tidsted/el [ ] 7 Oljefyr tidsted/ved [ ] 8 El/ved [ ] 9 Annet							
	9 Eiendommens registernr.	Gnr. 33	Bnr. 235	Feste nr.	Seksjonsnr.				
	10 Koordinater	Kartplate NVE11-4	Koordinatsystem 41						
		X-koordinat +6580	Y-koordinat -3994						
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode 1	Nr. (7 pos.) 92/311078	Kode	Nr. (7pos.)				

12. Etasjer/arealer/ant. boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
U1		66		66
U2		54		54
01	1	68		68
Sum	1	188		188

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kode	Antall Bad	Antall Vannklosett	Adressenavn	Gate/områdekode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/festenr.	Evt. undernummer
0101	188	4	1	2	2	Jupiterveien	13453	26	B	

Tilleggsopplysninger (Kreves ikke meldt, for kommunal bruk):

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyning	[ ] 1 Elv/bekk	[ ] 2 Innsjø	[ ] 3 Cisterne	[ ] 4 Borebrønn	[ ] 5 Vanlig brønn oppkomme	
(1)	16 Kloakk	[ ] 1 Off. kloakk	[ ] 2 Privat kloakk	[ ] 3 Ikke tilknyttet kloakk			
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	[ ] 1 Infiltrasjonsgrøft	[ ] 2 Lukket anlegg	[ ] 3 Sanofilter grøft	[ ] 9 Andre renseltiltak		
—	18 Sanitetsvesen Heiser Rekkverk	Antall bad	Antall vannklosett	Antall heiser	Antall rekkverk	Antall etasjer	Alternativt areal
					Rekkverk 6		
(1)	19 Renovasjon	[ ] 1 Offentlig renovasjon	[ ] 2 Felles/privat renovasjon	[ ] 3 Ikke felles renovasjon			

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

T-030 a

*J = Byggesaksreferanse/journalnr
Andre koder se brukerhåndboka

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

B-1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og retting av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut!

Sendes til fylkeskartkontoret

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr.	Bygningsnr. 81056684	Løpenr.		Utfyllingsdato 1.01.09.11.9.92		Brukernr.		
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 09.09.11.9.92	Dato for igangsetting 17.12.11.9.93	Dato for tatt i bruk 17.12.11.9.93	Status 02	På/tilbygg	Bygn.type 05	Næringsgruppe 0		
3 Byggherrens navn og adresse	Type byggherre A	Byggherrens navn Selvaaglygg							
	Byggherrens adresse P.B. 100 Vinderen			Postnr. 0319	Poststed Oslo				

Maks. antall kryss		
(3)	4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [X] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Annet
(3)	5 Materiale i yttervegger	[X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet
(1)	6 Fundamentering	[X] 1 Grunnmur [ ] 2 Bankett/såle [ ] 3 Påler [ ] 9 Annet
(1)	7 Vannforsyning	[X] 1 Tilknyttet off. vannverk [ ] 2 Tilknyttet privat vannverk [ ] 3 Annen privat vannforsyning innlagt vann [ ] 4 Annen privat vannforsyning ikke innlagt vann
(1)	8 Oppvarming	[ ] 0 Ved [ ] 1 Oljefyr anlegg [ ] 2 Oljefyrt ildsted [X] 3 El [ ] 4 Oljefyr-anlegg/el [ ] 5 Oljefyranlegg/ved [ ] 6 Oljefyrt ildsted/el [ ] 7 Oljefyrt ildsted/ved [ ] 8 El/ved [ ] 9 Annet

9 Eiendommens registernr.	Gnr. 33	Bnr. 2315	Festa nr.	Seksjonsnr.
10 Koordinater	Kartplate NVE 11-4		Koordinatsystem 41	
	X-koordinat + 6590		Y-koordinat - 3996	
11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode 1	Nr. (7 pos.) 92/311078	Kode	Nr. (7pos.)

12. Etasjer/arealer/ant. boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
U1		66		66
U2		54		54
01	1	68		68
Sum	1	188		188

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kode	Antall Bad	Antall Vann-klosett	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/festenr.	Evt. under-nummer
0101	188	4	1	2	2	Terpefaret	13453	26	C	

Tilleggsopplysninger (Kreves ikke meldt, -for kommunal bruk):

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyning	[ ] 1 Elv/bekk [ ] 2 Innsjø [ ] 3 Cisterne [ ] 4 Borebrønn [ ] 5 Vanlig brønn oppkomme
(1)	16 Kloakk	[ ] 1 Off kloakk [ ] 2 Privat kloakk [ ] 3 Ikke tilknyttet kloakk
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	[ ] 1 Infiltrasjons-grøft [ ] 2 Lukket anlegg [ ] 3 Sandfilter grøft [ ] 9 Andre renseltiltak
—	18 Sanit.utstyr Heiser Rekkverk	Antall bad | Antall vann-klosett | Antall heiser | Antall rekkverk | Antall etasjer | Alternativt areal
(1)	19 Renovasjon	[ ] 1 Offentlig renovasjon [ ] 2 Felles/privat renovasjon [ ] 3 Ikke felles renovasjon — Rekke 6

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

T-030 a

*J = Byggesaksreferansejournalnr
Andre koder se brukerhåndboka

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martin Markhus
JERPEFARET 26A

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530882
9140277

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2315

Vi viser til bestilling av 20260420 for JERPEFARET 26A.

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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

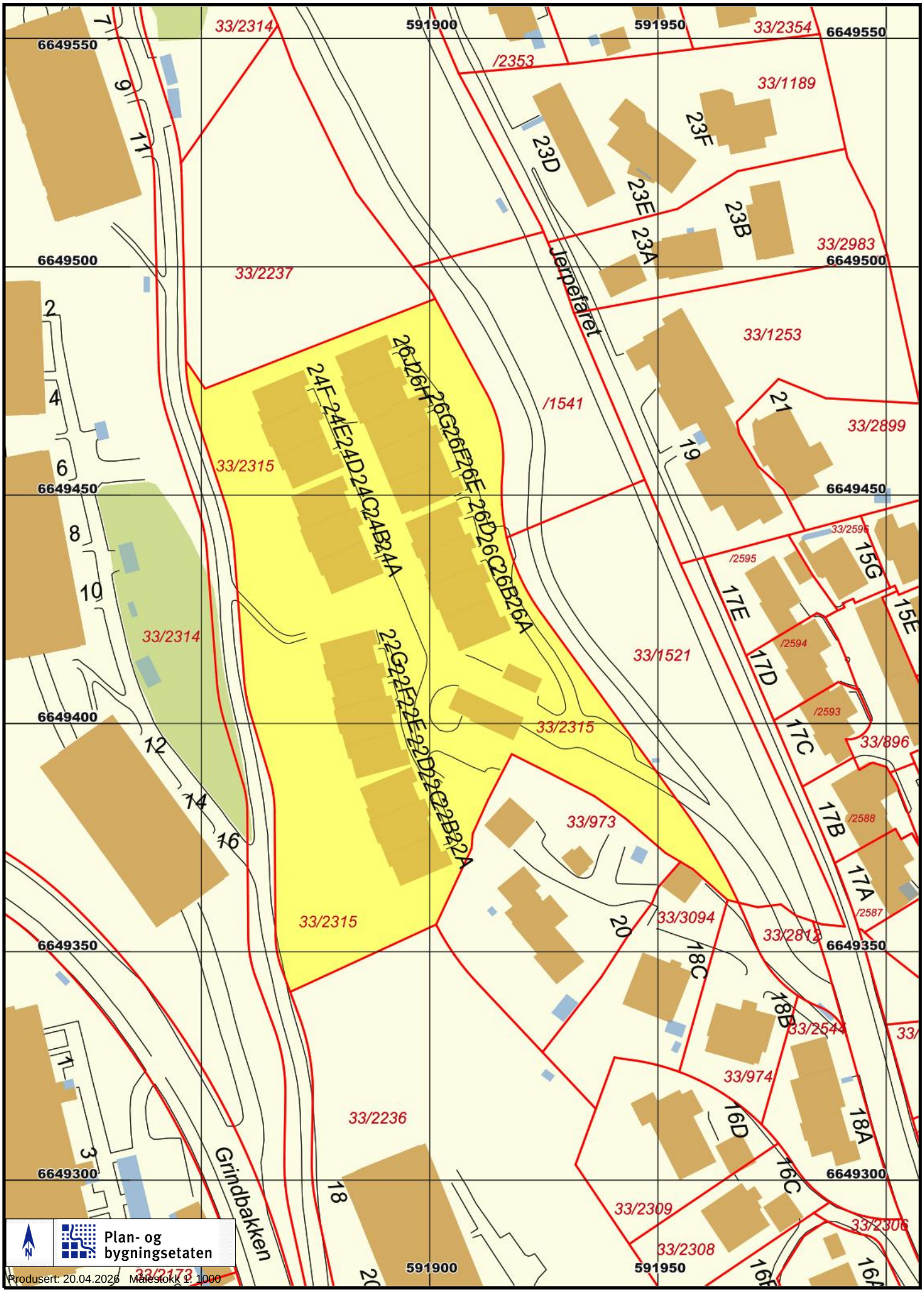
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

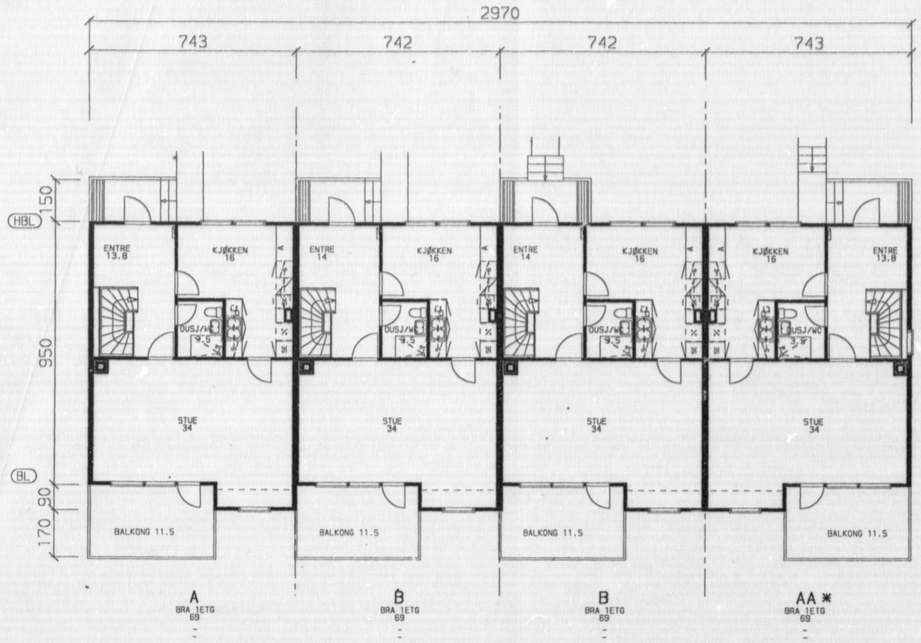
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

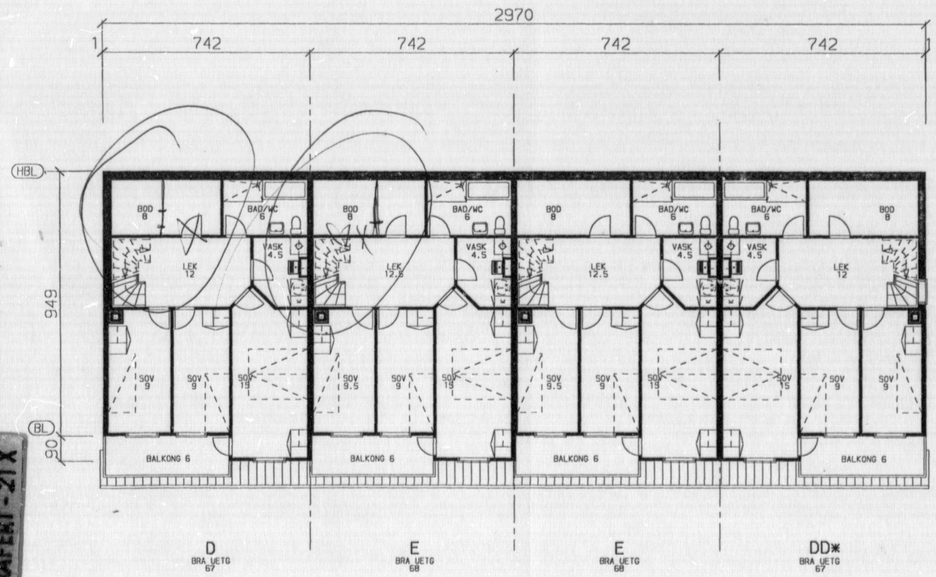
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

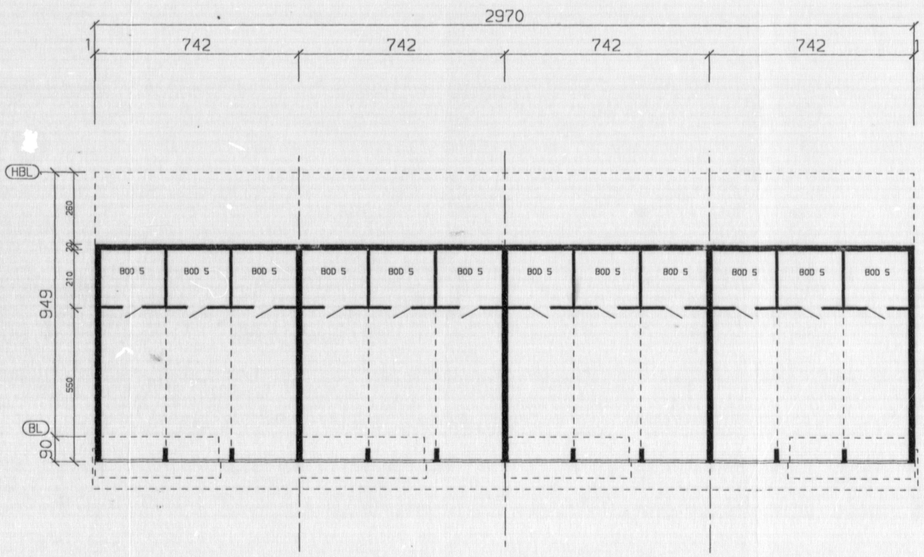

591900
591950
6649550
6649500
6649450
6649400
6649350
6649300
33/2314
33/2354
/2353
33/1189
23F
23D
23E
23A
23B
33/2983
Jerpefaret
33/2237
33/1253
/1541
21
19
33/2899
33/2315
26I 26H 26G 26F 26E 26D 26C 26B 26A
24F 24E 24D 24C 24B 24A
33/2596
/2595
15G
17E
15E
/2594
17D
33/1521
/2593
17C
33/896
33/2315
22G 22F 22E 22D 22C 22B 22A
33/973
/2588
17B
17A
/2587
33/3094
33/2812
20
18C
18B
33/2544
33/974
16D
18A
16C
33/2236
33/2309
33/2306
33/2308
Grindbakken
18
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.04.2026 Målestokk 1: 1000



PLAN 1.ETASJE



PLAN U.ETASJE



PLAN G.ETASJE

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

TOT.BRA 136m² 137m² 137m² 136m²

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR

Selvaagbygg

PROSJEKT
JERPEFARET

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
L2	33	2315

TEGNING OMFATTER
PLANER
1.ETG.,U.ETG.,GARASJE

HUS	HUSTYPE
6	74/11-N1040

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	09.07.92	KJ.F	

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.
Tegn.nr: 1633 A 6 1 -



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

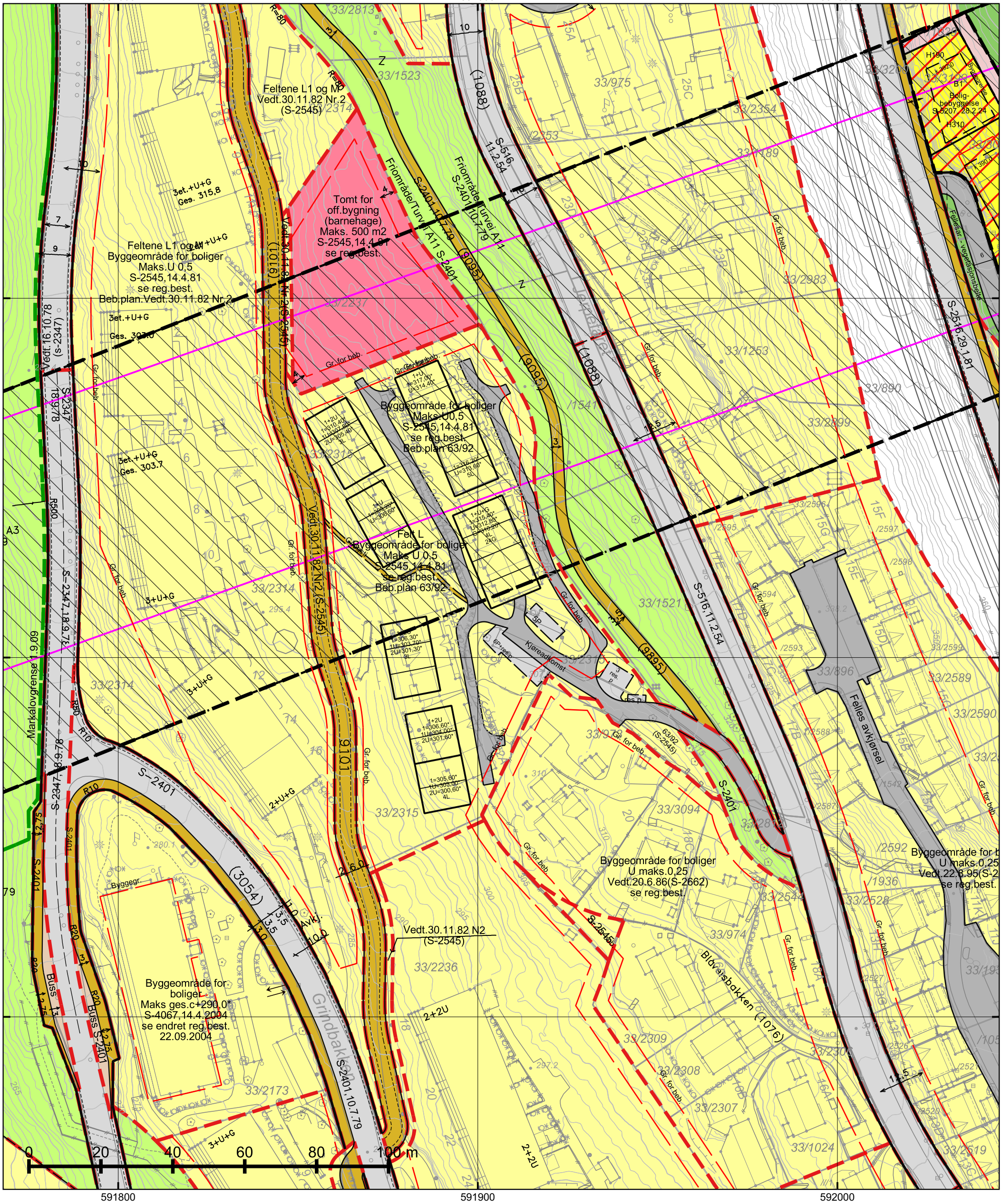
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156342/ 86530882
Adresse: Jerpefaret 26
Gnr/Bnr: 33/2315
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156342/ 86530882

Adresse: Jerpefaret 26

Gnr/Bnr: 33/2315

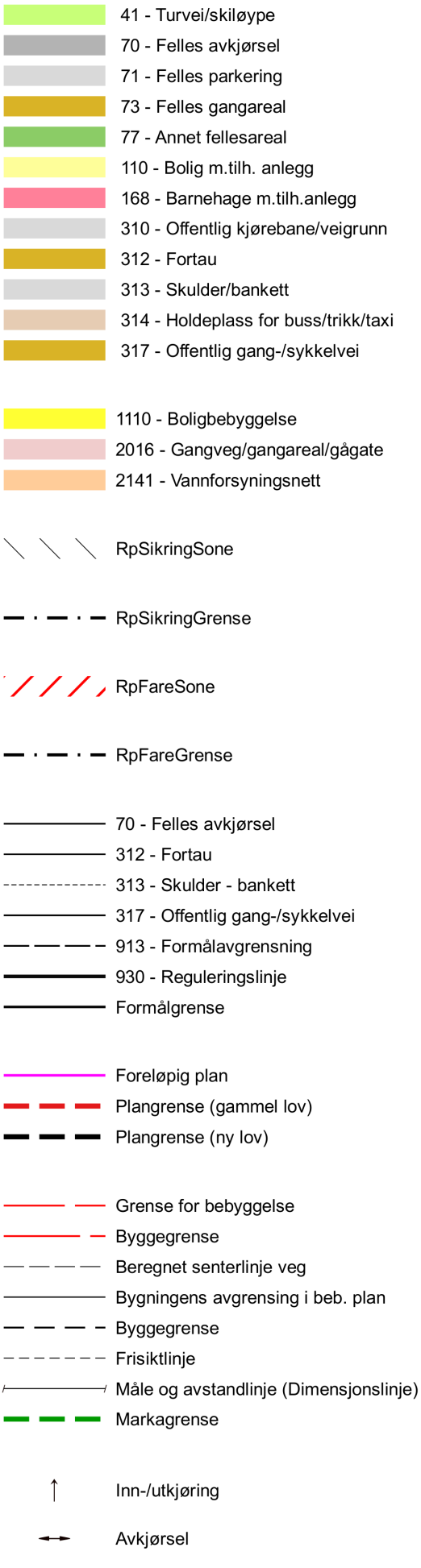
Deres ref.:

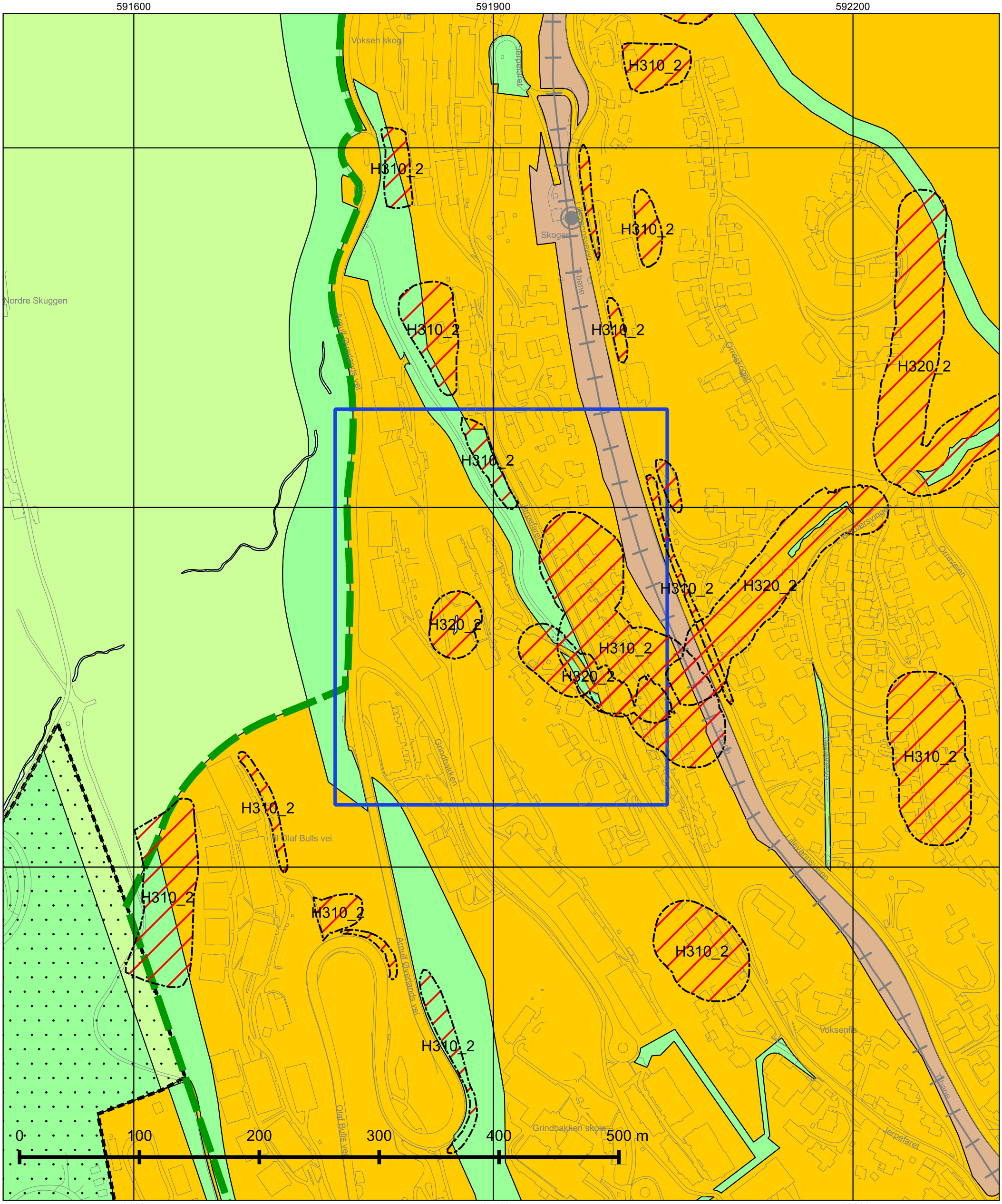
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156342/86530882
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Jerpefaret 26A, 0788 OSLO**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284882**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81056668**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **2315**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1993**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **138,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **138,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **178,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **178,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 675 kWh**



Jerpefaret 26A, 0788 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Jerpefaret 26A, 0788 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Montering 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Innkalling til

ORDINÆRT SAMEIERMØTE



JERPEFARET BOLIGSAMEIE

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

Avholdes i musikkrommet, Grindbakken skole

Tirsdag
~~**Onsdag**~~ **3. juni 2025 kl. 18:00**

AGENDA

1) Konstituering
   - Registrering av fremmøtte seksjonseiere og fullmakter
   - Valg av referent
   - Valg av seksjonseier til å underskrive protokoll i tillegg til møteleder
   - Godkjenning av innkalling og dagsorden

2) Behandle styrets beretning for siste år

3) Behandle og godkjenne årsregnskapet

4) Behandle innkomne saker

5) Behandle budsjett 2025

6) Valg av styre og valgkomité

7) Valg av revisor

2. Styrets beretning 2024/2025

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 06. juni 2024 og frem til sameiermøtet 03. juni 2025.

Styrets sammensetning har i perioden vært:

Leder:	Randi Wessmann	24E	2023-2025
Styremedlemmer:	Johannes Groseth	22B	2022-2025
	Aleksander Svien	26G	2024-2025
	Helle Christoffersen	26C	2024-2025

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

Valgkomite:
Kjetil Syversen

2.2 Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 11 styremøter. I tillegg har det vært løpende kontakt via digitale kanaler for å avklare saker mellom styremøtene. Hovedsakene i år har vært rehabilitering av fasaden samt utbedring av vanngjennomtrengning i mur i 24D.

Det har vært avholdt 2 ekstraordinære sameiermøter knyttet til rehabiliteringsprosjektet.

Vedlikehold
Det har blitt utført følgende vedlikehold:

1. Nortekk har utført den årlige inspeksjonen av takene. Det var lite ødelagte takstein. De har reparert pipen i 22 F der det var vanninntrenging vinteren 2024.
2. Vannskade i 24D er utbedret – se omtale i eget avsnitt.
3. Vindski på taket til 22C er reparert etter skade påført av Medarbeiderne.
4. Det er byttet lyspærer i lyktestolper

Dugnader
Det har i perioden vært avholdt en høstdugnad og en vårdugnad. Det var middels oppmøte på høstdugnaden, mens oppmøtet på årets vårdugnad var meget bra. I tillegg ble det i august gjennomført en «spontan-dugnad» på kort varsel for å rydde området langs trappen mellom 22 og 24-rekkene. Dette viste seg å være meget vellykket og effektivt, og slike dugnader med fokus på avgrensede områder kan med fordel gjentas.

Styret takker de som jevnlig stiller opp på dugnadene og ønsker også å gi honnør til alle som legger ned en innsats til daglig for at vi skal ha det velstelt og pent i sameiet.

Gressklipping
Gressklipping i 2024 ble gjennomført av John Ulrikson (22B). Styret takker John for meget god innsats. Avtalen videreføres i 2025. Vi foreslår at klipping av skråningene gjøres på dugnad gjennom sesongen. Håper flere sameiere kan stille opp og hjelpe til med dette arbeidet når behovet melder seg. Slike dugnader vil annonseres på sameiets Facebook-gruppe.

Snømåking
Etter å ha benyttet Hovseter Vaktmestersentral til snømåking i en årrekke, ble det høsten 2024 innhentet anbud på arbeidet fra flere ulike leverandører. 1 Hjelpende Hånd, med Skandinavisk Utemiljø som utførende firma, ble valgt til ny leverandør. Valget var basert på gode tilbakemeldinger fra Måltrostskogen Borettslag som året før hadde byttet fra Hovseter Vaktmestersentral til 1HH, samt at avtalen ble noe rimeligere enn tidligere. Kommende styre må være oppmerksom på at avtalen videreføres automatisk for neste vinter dersom den ikke sies opp innen august 2025.

Styrets oppfatning er at kvaliteten på arbeidet som ble utført av Skandinavisk Utemiljø var god, både når det gjelder brøyting, strøing og feiing. De har bedre utstyr enn Hovseter Vaktmestersentral, noe som også har påvirket kvaliteten positivt. Responstiden var imidlertid ofte dårlig, og det var flere tilfeller av lange perioder med meget dårlig fremkommelighet til/fra sameiet grunnet mye snø eller is. Styret har gjentatte ganger måttet purre på leverandøren. Vi anbefaler likevel å videreføre avtalen neste sesong, men det forutsetter tett og tydelig kommunikasjon med leverandøren gjennom sesongen.

Parkering
Parkeringsplassene i sameiet ble merket opp sensommeren 2024. Dette bidrar forhåpentligvis til god utnyttelse av plassene og at parkering ikke hindrer passasje for utrykningskjøretøy og andre større kjøretøy.

Vi minner om at alle som har garasje bør benytte denne til parkering av bil og at hver seksjon kun kan parkere en bil på parkeringsplassene.

Ved parkering på veien, oppfordrer styret til at man ikke parkerer for nær nedkjøringen slik at det blir tilstrekkelig sikt både for biler og andre trafikanter som kommer fra sameiet eller turveien.

Ladesystemet og problem med strøm i garasjene
Ladesystemet for el-biler i sameiet består nå av totalt 17 enheter.

Vi minner om at lading i garasjen kun skal gjøres via ladesystem satt opp av Datek. Ladning fra vanlig strømuttak er strengt forbudt – det medfører brannfare og fare for overbelastning på de vanlige kursene i garasjeanlegget.

Det har de siste månedene vært sporadiske problemer med at hovedsikringen går i ett av sikringsskapene i garasjene. Dette berører garasjene til høyre for trappen i 26-rekken, garasjene under gjesteparkeringen samt utelysene i sameiet. Årsaken til problemene er uvisst. Alle beboere har fått anmodning om å koble fra elektrisk utstyr (bortsett fra portåpnere) som er tilkoblet i garasje/bod. Dette for å gi bedre oversikt over mulige feilkilder. Styret har vært i dialog med flere eksperter angående saken. De fleste tror at problemene skyldes overbelastning av anlegget. 25. mars installerte Datek derfor en belastningslogger i sikringsskapet. Hvis sikringen går, kan loggen analyseres, og vi får svar på om problemet skyldes overbelastning eller ikke. Etter 25. mars har imidlertid alt vært stabilt, og Datek har nå dessverre måttet demontere loggeren da de hadde behov for den hos andre kunder. Kommende styre må følge opp saken dersom ustabiliteten oppstår igjen.

Når strømmen går i denne delen av sameiet, er tilgang til sikringsskapet kun via garasjeporten til 22 E (Stavik Øien). Det er bare de som har nøkkel til utløsermekanismen til den elektriske portåpneren i den aktuelle delen av garasjen. Dersom sikringen går, skal man først kontakte Karin/Ivar i 22E. Hvis de ikke er hjemme, er det plassert en ekstranøkkel i fellesboden. Den ligger i en gul isboks til venstre i hylleseksjonen sammen med en instruks om hvordan porten åpnes.

Vannskade i 24D
I forbindelse med rehabilitering av badet i underetasjen i 24D, ble det avdekket fukt i murveggen under terrenget på kjøkkensiden. Årsak var inntrenging av vann fra yttersiden, sannsynligvis knyttet til taknedløp ved vegg kombinert med grunnmursplast som var kuttet under bakkenivå. Forsikringen dekker dessverre ikke slike skader. Styret sendte klage på bygningstekniske mangler til Selvaag, men denne ble avvist da klagefristen var passert med god margin, noe også juristene i Huseiernes Landsforbund bekreftet var å forvente.

Styret innhentet tilbud fra flere entreprenører på arbeidet med å grave langs veggen, forlenge grunnmursplasten over bakkenivå, samt lage en varig løsning for å lede vannet fra taknedløpet bort fra veggen. Aketun Entreprenør ble valgt, og graving og reparasjon av grunnmursplasten ble utført i november 2024. Det gjenstår fortsatt noe arbeid rundt ferdigstilling av nedløpsløsning samt justering av terreng. Dette skal etter planen utføres i løpet av mai 2025.

Det er flere taknedløp tett på vegg i sameiet. Styret har fått bekreftet fra de aktuelle seksjonseierne at det pr i dag ikke er tegn til tilsvarende fuktproblematikk knyttet til disse, men det bør likevel vurderes å justere disse taknedløpene slik at vannet ledes bort fra vegg for å unngå fremtidige problemer.

Flere eksperter styret har vært i kontakt med har også påpekt at det ikke bør anlegges blomsterbed tett på vegg da vanning av disse vil øke risikoen for vannskader. Styret har derfor gjort følgende vedtak:

Det skal ikke være blomsterbed tett inntil husvegg på kjøkkensiden i noen av seksjonene. Det må være minst 1/ 2 meter avstand fra vegg til bed.

Rehabilitering av fasade
Rehabiliteringsprosjektet har hatt stort fokus i perioden. Aleksander og Suzanne (26G) har hatt mandat til å lede prosjektet i tett dialog med styret.

Omfanget av prosjektet ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 22. oktober 2024. Det ble stemt over 3 alternativer med ulikt omfang og kostnad, og følgende alternativ ble valgt med 18 av 22 stemmer:

- 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

Styret engasjerte deretter Aase Prosjekt som prosjektleder for vedlikeholdsprosjektet. De utarbeidet konkurransegrunnlag basert på besluttet alternativ og mottok tilbud fra 6 entreprenører. Basert på pris, kvalitet på tilbudet, referanser og forhandlingsmøtene, ble Thorendahl valgt som utførende entreprenør.

Gjennom samtaler med seksjonseierne, ytret mange ønske om å bytte farge på husene. Styret innhentet derfor ekstern bistand til å utarbeide nye fargeforslag. Først ble det utarbeidet 4 forslag i dialog med 26D. Basert på tilbakemeldinger fra seksjonseierne, ble disse supplert med 4 nye alternativer utarbeidet av Skaara Arkitekter. 28. april ble det stemt over alternativene og vedtatt å skifte til følgende farger:

- Mørk brun fasade
- Lys omramming rundt vinduer
- Lyse inntrukne verandaer
- Lys mur
- Garasjeporter og inngangsdører males i en beige/grønn dempet farge

Det er vedtatt at deler av malearbeidet kan utføres av seksjonseierne selv hvis ønskelig.

Styret har også behandlet spørsmålet rundt sprosser på vinduene og hvorvidt disse kan fjernes av den enkelte seksjonseier eller ikke. Dette er spesielt aktuelt ifm rehabiliteringsprosjektet, fargevalg og maling. Sprossene påvirker i stor grad fasaden og det arkitektoniske uttrykket på bygningene i sameiet. Fjerning av sprosser på godt synlige vinduer kan derfor betraktes som en fasadeendring. I henhold til §5 i vedtektene, kan ikke seksjoner endre fasaden uten gyldig vedtak ved simpelt flertall i ordinært sameiermøte. Styret har derfor gjort følgende vedtak:

Vinduer som er godt synlige på fasaden skal ha sprosser. Dette gjelder vinduene på kjøkken-siden, og de små, godt synlige vinduene i stue/soverom.

Det er valgfritt om man vil ha sprosser på vinduene som ligger innenfor verandaer og innhugget ved hagen.

Rehabiliteringsarbeidene startet opp 19. mai 2025 og vil pågå i ca 4 måneder.

Styret vil på vegne av sameierne rette en stor takk til Suzanne og Aleksander for det omfattende arbeidet de har lagt ned i forbindelse med ledelse av rehabiliteringsprosjektet.

Husordensregler
Alle sameier er pålagt å ha vedtekter som regulerer eierskapet og den juridiske driften. I tillegg er det vanlig å ha husordensregler som bestemmer hvordan sameiet skal drives i det daglige og inneholder mer konkrete regler som må etterleves av beboerne. Hensikten med slike regler er å skape gode forhold i sameiet og sikre beboernes trivsel. Husordensregler må ifølge våre vedtekter vedtas med alminnelig flertall på sameiermøtet.

Det eksisterer ikke husordensregler for vårt sameie i dag. Styret mener imidlertid at dette bør etableres og har derfor i perioden jobbet med å lage utkast til regler som passer for vårt sameie.

Utkastet er fortsatt under bearbeiding, og kommende styre oppfordres til å jobbe videre med ferdigstilling av reglene med sikte på å kunne vedta disse på ordinært sameiermøte i 2026.

Telia og TV2
Sameiet har vært i kontakt med Telia og fått innvilget kompensasjon for manglende tilgang til TV2.

Sosiale arrangementer
Fredag 30.aug ble det avholdt sommerfest i sameiet. Som vanlig ble det satt opp partytelt og langbord ved 26-rekken. Festen startet med leker for de minste barna med påfølgende grilling og sosialt lag utover kvelden. Det var forholdsvis få deltakere, men det ble likevel et meget hyggelig arrangement for de som deltok. Både nye og etablerte sameiere oppfordres til å delta på dette arrangementet ved neste anledning

Årets julegrantenning med servering av gløgg og besøk av nissen ble avholdt søndag 1. des. Det var mange store og små fornøyde deltakere på arrangementet.

Det har også vært hyggelige sammenkomster i etterkant av dugnadene med servering av mat og drikke.

Oppgaver fremover

1. Oppfølging av rehabiliteringsprosjektet
2. Vedlikehold av grøntarealer og vegetasjon
3. Utarbeide husordensregler
4. Utarbeide en vedlikehold- og finansieringsplan for fremtidige vedlikeholdsoppgaver i sameiet.

Økonomi

Sameiets regnskap for 2024 er gjort opp med kr 115 114,- i underskudd. Samlet egenkapital pr 31/12-24 er på kr 371 190,-.

Sameiet går i underskudd grunnet økte utgifter på flere områder. Eiendomsskatt og kommunale avgifter økte med ca kr 66 000 fra 2023 til 2024, og forsikringer hadde en økning på ca kr 31 000 i samme periode. Vedlikeholdsutgiftene bidro mest til underskuddet. Disse økte med ca kr 75 000 fra året før. Hovedårsaken er utgifter ifm fuktskaden i 24D som er omtalt tidligere.

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.

Regnskapsfører og revisors honorar dekkes etter regning.

Medlemskap etc.

Sameiet er medlem av Huseierens Landsforbund, medlemsnummer 11 58 530.
Forsikringsdekning er i Gjensidige Forsikring, polisenummer 89383467.
Telia leverer TV og nettløsninger til sameiets interne kabelnett.
Sameiet har abonnement på systemet BevarHMS. Dette bidrar til å ivareta de lovpålagte oppgavene for HMS i sameier.

Oslo, 21. mai 2025
For styret i Jerpefaret Boligsameie

Randi Wessmann
Styrets leder

5. Behandle og godkjenne årsregnskap for 2024

Jerpefaret boligsameiet

BALANSE

	31.12.2024	31.12.2023
OMLØPSMIDLER:		
Prosjekt Jerpefaret oppussing	45 533	-
Kundefordringer	11 208	25 172
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	-	66 292
Forskuddsbet. Kostnader	162 431	371 421
Bank	212 616	289 650
Sum omløpsmidler	**431 788**	**752 535**
Sum Eiendeler	**431 788**	**752 535**
EGENKAPITAL		
Egenkapital 1/1	(486 304)	(624 115)
Årets underskudd	115 114	137 811
Sum egenkapital	**(371 190)**	**(486 304)**
KORTSIKTIG GJELD:		
Leverandørgjeld	(60 599)	(266 231)
Annen påløpt kostnad	-	-
Sum kortsiktig gjeld	**(60 599)**	**(266 231)**
Sum gjeld og egenkapital	**(431 789)**	**(752 535)**

Resultatregnskap

	2024	2023
INNTEKTER:		
Fellesinntekter	(1 190 552)	(949 792)
Regulering inntekter	66 292	32 708
Inntekter elbilladning	(54 223)	(89 811)
Refusjon ladning elbiler	-	(12 390)
Sum inntekter	**(1 178 483)**	**(1 019 285)**
KOSTNADER:		
Sosiale kostnader	1 210	9 050
Eiendomsskatt og komm. Avg.	433 026	366 948
Lys og varme	102 625	94 979
TV Anlegg	163 112	151 050
Medarbeidern	14 268	14 268
Vedlikehold bygning/eiendom	126 761	51 497
Grøntareaier	23 389	53 885
Snøbrøyting	101 027	106 250
Småanskaffelser	17 205	8 968
Regnskapshonorar	43 750	37 500
Revisjonshonorar	12 500	11 500
Andre honorarer	48 911	78 500
Internettkostnader	-	221
Forsikringer	193 421	162 352
Andre kostnader	12 392	10 128
Sum kostnader	**1 293 597**	**1 157 096**
Årets Underskudd	**115 114**	**137 811**

Note 1:

Fellesutgifter 2024:	1044771,00
10% økning 2024	104477,00
5% økning fellesutgifter 2023	41304,00
Sum inntekter	**1190552,00**

Note 2:
Sameiet vil i løpet av 2025 ha vedlikeholdskostnader i størrelsesorden 5.500.000.-
Styret har kalt inn kr. 5.500.00.000.- fra sameierne.
Inntektene og kostnadene vil bli aktivert og differeanse blir inntekts-/kostnadsført.

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

Til årsmøtet i

Jerpefaret Boligsameie

Oslo, 6. mai 2025

14771 12016

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Jerpefaret Boligsameie som viser et underskudd på - NOK 115.116.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – 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 profesjonelt 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, 6. mai 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

4. Innkomne saker til behandling

4.1 Innsetting av vinduer i 22C

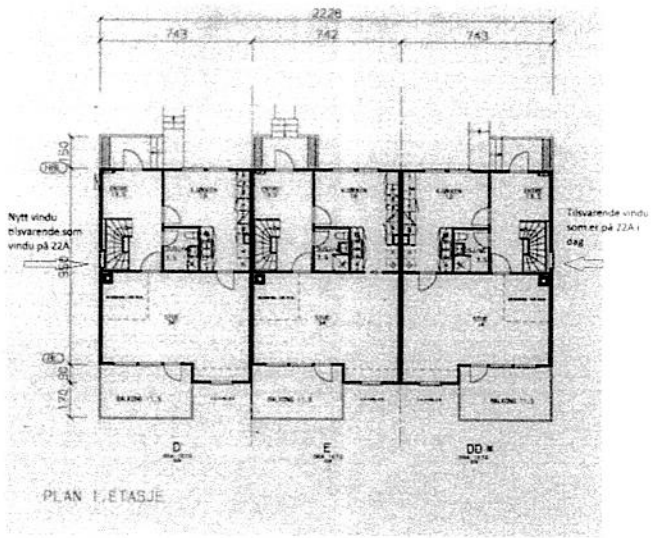
Innsender: Aksel og Charlotte Engebakken, 22c

Hva vi ønsker
Vi ønsker å sette inn tre nye vinduer i Jerpefaret 22c hvorav ett i første etasje og to i 1.underetasje. Vindu i første etasje vil være i trappen på enderekkehussiden og tilsvarende vil det ene vinduet i 1. underetasje også være i trappen. Det tredje vinduet i 1. underetasje vil være i det som i dag er byggemeldt som bod og gjøres om til soverom. Dette er samme endring som er gjort i flere andre enheter i etterkant av at sameiet ble bygd. Alle vinduene vi ønsker å sette inn er tilsvarende vinduer som finnes på andre enderekkehus-enheter. Se vedlagte tegninger hvor vi har tegnet inn de nye vinduene.

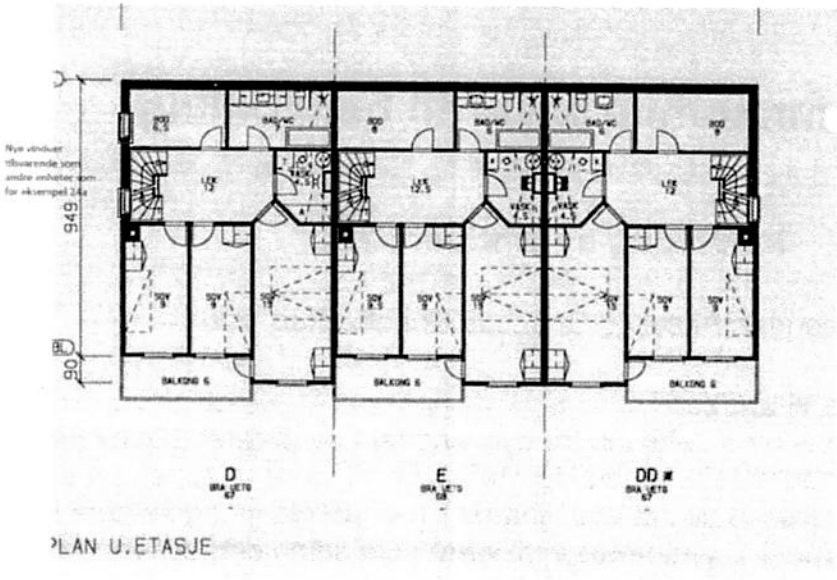
Hvorfor vi ønsker dette
Vi ønsker å slippe inn mer lys samt gjøre om det ene garderoberommet (i dag byggemeldt som bod) til et ekstra soverom. Dette ønske er i sammenheng med at vi venter vårt 3. barn.

Hva vi har gjort
Vi har kontaktet Plan-og-Bygg (PoB). De har kommunisert at de nye vinduene i trappen som ikke medfører bruksendring av noe rom gjør at endringen vil bli klassifisert som fasadeendring. Dette betyr at en profesjonell part må søke til PoB om bygging (eksempelvis en arkitekt). PoB har sagt at i sin vurdering legger de vekt på om byggeendringen endrer symmetrien i sameiet. Ettersom innsetting av nye vinduer vil gjøre vår ende tilsvarende andre enheter, er vår oppfatning at symmetrien vil øke og at PoB derfor kommer til å godkjenne søknaden, Charlotte
og jeg er klare til å hyre en arkitekt som kan skrive søknad til PoB.

Nytt vindu 1. etg:



Nye vinduer underetg:



Styrets vurdering

Det er 3 smale passasjer mellom ulike rekker i sameiet. I alle disse tilfellene er det originalt kun seksjonen på en av sidene av passasjen som har vinduer i gavlveggen. Dette er sannsynligvis et bevisst valg arkitekten har gjort både for å hindre innsyn og mulig også knyttet til brannsikkerhet. I ettertid har 24C satt inn et lite vindu i underetasjen (som tidligere eier har opplyst at både ble søkt om og godkjent).

Når det gjelder søknaden fra 22C, vil de to vinduene i trappegangen ligge rett ovenfor tilsvarende vinduer i 22D. Dette vil gi sjenerende innsyn, og 22D er sterkt imot at innsetting av vinduene godkjennes. Styret anbefaler å ta hensyn til ulempene dette vil medføre for 22D. Nytt vindu i underetasjen der det i dag er bod, vil imidlertid ikke sjenere 22D. Styret foreslår derfor å godkjenne igangsetting av videre søknadsprosess til Oslo kommune knyttet til dette ene vinduet. En absolutt forutsetning er at innsetting av vinduet er brannteknisk forsvarlig gitt den korte avstanden mellom rekkene, samt at vinduet ikke kommer i konflikt med strømskapene som er plassert i samme område.

4.2 Bruk av snuplass ved 26-rekken

Innsender: Kjetil Syversen, 26A

Vedrørende bruk av parkeringsplassen og snuplass utenfor 26 rekken.
Her har vi praktisert etter både uskrevne og skrevne regler, hensynet til hverandre og sunn fornuft. Vi har flere nye i sameiet som kopierer vår adferd. Jeg tror det er på tide å sette noen klare regler som må følges.
Etter hva jeg husker så har følgende tidligere vært påpekt fra styret.

- Det er kun én gjesteparkering pr enhet.
    - Dersom seksjonen har flere biler så skal garasjen eller gateparkering benyttes.
- Lange biler skal ikke parkere på de øvre plassene da disse kan hindre søppelbil, utrykningskjøretøy osv.
- Snuplassen utenfor 26 rekken skal kun benyttes som snuplass og korte stopp i forbindelse med av og pålessing. Her gjelder også det samme hensynet til utrykningskjøretøy, varelevering osv. Snuplassen blir ofte bruk til å parkere over natten selv når det er ledige plasser på gjesteparkeringen. Denne plassen burde merkes med "snuplass, parkering forbudt."

Styrets vurdering

Styret oppfordrer alle til å følge reglene knyttet til parkering som er gjengitt over. Det oppfordres spesielt til å respektere at det ikke skal parkeres på snuplassen ved 26-rekken eller på andre områder i sameiet som ikke er avsatt til parkering. Parkerings-regler vil naturlig inngå i husordensreglene som er under utarbeidelse. Når disse blir vedtatt, vil det forhåpentligvis være tydelig for alle beboere hvilke regler som gjelder samt lettere å påpeke når reglene brytes. Vi foreslår å avvente oppsett av skilt til vi ser om situasjonen bedres.

4.3 Brannfare og varsling.

Innsender: Kjetil Syversen, 26A

Vi blir stadig påminnet om faren for eksplosjonsartet brann ved feil på elbil batterier og annet ladbart utstyr som elsparkesykkel eller liknende.
Det bør vurderes sterkt å installere et brannvarslingsanlegg i garasjene under 26 rekken.

Styrets vurdering

Styret gjør en vurdering av saken i kommende periode.

4.4 Forhøyede radonverdier – oppfølging av eksisterende tiltak

Innsender: Theodor og Cathrine Litlere, 26H

Forhøyede radonverdier i kjeller

Til styret i Jerpefaret Boligsameie
Fra: Seksjon 26H – Theodor og Cathrine
Dato: 05.05.2025

Sak: Forhøyede radonverdier i kjeller – behov for oppfølging av eksisterende tiltak

Vi ønsker å melde inn at vi i vår seksjon (26H) har registrert forhøyede radonverdier i kjellerrommet, til tross for at det er installert radonbrønn.

Bakgrunn og måleresultater:

- Radonmåler har ved flere anledninger – særlig i vinterhalvåret – vist verdier opp mot 380 Bq/m^3, som er betydelig over Folkehelseinstituttets tiltaksgrense på 200 Bq/m^3.
- Vi har gjort tiltak som lufting og økt ventilasjon, men disse har bare hatt begrenset effekt i kalde perioder.
- Brønnen ble installert for flere år siden, men det er uklart om den fortsatt fungerer optimalt.

Seksjon 26J har også radonbrønn. Det er uklart hvilke andre seksjoner som har tilsvarende installasjon, og om flere har opplevd lignende måleverdier.

Vi foreslår at styret vurderer følgende:

1. Å gjennomføre en felles gjennomgang av eksisterende radontiltak, inkludert funksjonstest av brønner og ventilasjon i seksjonene som har dette
2. Å tilby eller organisere en samlet målekampanje i kjellere, slik at styret får oversikt over eventuell spredning eller systematiske svakheter
3. Å avklare sameiets ansvar vs. seksjonseiers ansvar i tilfeller der tidligere tiltak viser seg å være utilstrekkelige

Ettersom radon i utgangspunktet er et sameieansvar når det gjelder bygningsmessige forhold, håper vi styret ser verdien av å følge dette opp systematisk – både av hensyn til helse og trygghet, og for å unngå fremtidige forsikringssaker.

Vi stiller selvsagt opp med mer informasjon eller deling av våre måleresultater dersom det er ønskelig.

Styrets vurdering

I 2021 sjekket daværende styre opp ansvarsforholdet rundt installasjon og vedlikehold av radonreduserende tiltak i sameiet. Konklusjonen var følgende:

- Radon er sameiets ansvar dersom det oppdages nytt radon i en seksjon. Det samme ansvaret gjelder dersom en eksisterende seksjon med radon har defekt system.

- Det er sameiers/seksjonens ansvar å ha jevnlig vedlikehold og service på sitt anlegg. Dersom en seksjonseier ikke gjennomfører tilfredsstillende og jevnlig service på sitt anlegg, som igjen fører til at det blir defekt, er det sannsynlig at det er sameier selv (og ikke sameiet) som må betale for nytt anlegg eller vedlikehold.

Basert på dette, må det kommende styret følge opp saken.

4.4 Behov for helhetlig vedlikeholdsplan

Innsender: Theodor og Cathrine Litlere, 26H

Vi ønsker å foreslå at styret tar initiativ til å få utarbeidet en helhetlig og fremtidsrettet vedlikeholdsplan for Jerpefaret Boligsameie.

Bakgrunn:
Sameiet er nå over 30 år gammelt. Det pågår et stort vedlikeholdsprosjekt, og flere tekniske komponenter (tak, vinduer, el-anlegg, uteområder) nærmer seg eller har passert anbefalt levetid. Mange sameier i tilsvarende alder har i dag etablert en langsiktig vedlikeholdsplan (ofte 10–15 år) som verktøy for å:

- Få oversikt over behov og risiko i bygningsmassen
- Planlegge tiltak over tid og unngå dyre hasteprosjekter
- Sikre jevn belastning for beboerne og redusere behovet for brå innbetalinger
- Styrke informasjonsgrunnlaget for beboere, kjøpere og styrearbeid

Vedlikeholdsplanen bør minimum inkludere:

- Kartlegging av teknisk tilstand (basert på tidligere rapporter og visuell befaring)
- Prioriteringsliste over tiltak med anbefalt år og kostnadsanslag
- Oversikt over ansvar (styre, beboer, leverandør)
- Forvaltning av grøntarealer, lekeplasser og uteområder
- Vedlikehold av tekniske installasjoner (elbil-lading, belysning, radon, tak)
- Eventuell behovsanalyse for felles utskifting av vinduer, tak eller annet

Planen kan utarbeides i samarbeid med en ekstern rådgiver (f.eks. OPAK, OBOS Prosjekt eller lignende) med erfaring fra vedlikeholdsplaner for sameier.

Vi foreslår at styret:

1. Utreder muligheten for å innhente tilbud på utarbeidelse av vedlikeholdsplan for sameiet
2. Setter dette som egen sak til behandling på neste ordinære sameiermøte

Vi mener dette er et viktig tiltak for å sikre forutsigbarhet og trygghet for alle i Jerpefaret – både nåværende og fremtidige seksjonseiere.

Styrets vurdering

Styret støtter forslaget og anbefaler at det jobbes med vedlikeholdsplan og tilhørende finansieringsplan i kommende styreperiode.

4.5 Søknad om etablering av platting

Innsender: Theodor og Cathrine Litlere, 26H

Søknad om etablering av platting utenfor 26H

Til styret i Jerpefaret Boligsameie
Fra: Seksjon 26H – Theodor og Cathrine
Dato: 05.05.2025

Sak: Søknad om etablering av platting ved inngangen til seksjon 26H.

Vi søker med dette om tillatelse til å etablere en enkel, frittliggende platting utenfor vår seksjon (26H).

Beskrivelse av tiltaket:

- Sted: Utenfor kjøkkenvinduet og frem til vei
- Størrelse: Ca. 15 m^2
- Konstruksjon: Plattingen bygges rett på bakken, uten rekkverk eller overbygg. Høyden vil være under 30 cm.
- Materialvalg: Det benyttes naturimpregnert treverk eller tilsvarende med utseende som harmonerer med sameiets nye fargeuttrykk.
- Tilpasning: Plattingen vil ikke bygges før etter at malerarbeidet er ferdigstilt sommeren 2025.
- Teknisk hensyn: Strømboks i området blir ikke tildekket og forblir tilgjengelig.

Formålet med tiltaket er å etablere en liten og diskret uteplass som gir bedre bruk av hageområdet. Tiltaket vil ikke påvirke fellesarealer, ikke endre eksisterende terreng i vesentlig grad, og medfører ikke inngrep i byggets fasade eller felleskonstruksjoner.

Vi ber styret:

1. Vurdere tiltaket og gi sin godkjenning iht. vedtektene (§5 om fasadeendringer og ytre inngrep)
2. Eventuelt avklare om det ønskes befaring, nabovarsel eller annen dokumentasjon

Vi ønsker å gjøre dette i god dialog med styret og andre beboere, og står til disposisjon for spørsmål eller tilpasninger.

Styrets vurdering

Styret anbefaler at søknaden godkjennes. Det forutsettes at plattingen bygges slik at den harmonerer med øvrige, tilsvarende plattinger i samme rekke. Detaljer bør avklares med kommende styre før arbeidet igangsettes.

4.6 Kontroll av grunnmursplater

Innsender: Theodor og Cathrine Litlere, 26H

Grunnmursplater kuttet under bakkenivå

Til styret i Jerpefaret Boligsameie
Fra: Seksjon 26H – Theodor og Cathrine
Dato: 05.05.2025

Sak: Grunnmursplater kuttet under bakkenivå – behov for vurdering

Vi ønsker å gjøre styret oppmerksom på at grunnmursplatene (fuktsikring/drensplate) langs vår grunnmur ser ut til å være kappet slik at de ender under bakkenivå. Dette gjelder i hvert fall deler av vår seksjon (26H), og vi mistenker at det kan være tilsvarende i andre seksjoner i rekken.

Bakgrunn:

- Vi ble kjent med dette under visuell inspeksjon av grunnmur og tilstøtende bed.
- Platene er ment å lede bort fukt og beskytte mot vanninntrengning. Når de ligger under jordoverflaten, vil vann og fukt i kontakt med vegg ikke ha noen beskyttende barriere.

Vurdering og risiko:

- Det er i dag ikke registrert fukt inne hos oss, men vi mener det er god grunn til å være føre var.
- Når platene ligger under bakkenivå, kan fukt trenge inn i grunnmur/konstruksjon over tid, særlig i kombinasjon med dårlig drenering eller tett takrenne.
- Tiltaket krever lite for å avdekke: En enkel visuell kontroll langs ytterveggene kan gi oversikt over omfanget.

Vi ber styret vurdere:

- Om det bør gjennomføres en felles visuell kontroll av grunnmursplater i de aktuelle seksjonsrekkene
- Om det er behov for utbedring av enkeltseksjoner eller planlegging av større tiltak dersom forholdet er systematisk
- Om dette bør inngå i vedlikeholdsplanen og evt. dokumenteres i en teknisk tilstandsrapport på sikt

Vi ønsker med dette å bidra til at problemer forebygges, og at det ikke oppstår uventede kostnader eller skader senere.

Styrets vurdering

Styret anbefaler at dette tas inn i vedlikeholdsplanen som skal etableres av kommende styre.

4.7 Benker og bord på lekeplass

Innsender: Theodor og Cathrine Litlere, 26H

Etablering av bord og omplassering av benker på lekeplassen utenfor 26G

Til styret i Jerpefaret Boligsameie
Fra: Seksjon 26H – Theodor og Cathrine
Dato: 05.05.2025

Sak: Forslag om etablering av bord og omplassering av benker på lekeplassen utenfor 26G

Vi ønsker med dette å fremme et konkret forslag for å forbedre bruken av lekeplassen som ligger rett utenfor seksjon 26G – et område som benyttes daglig av flere barnefamilier i sameiet.

Bakgrunn:
I dag står det to benker på plassen, men ingen bord. Dette begrenser området til kun kort opphold og gjør det lite egnet for f.eks. familiesamvær, fellesmåltider eller sosial bruk for både barn og voksne.

Forslag til tiltak:

- At eksisterende benker flyttes nærmere hverandre, slik at det kan legges til rette for et bord mellom dem.
- At det bygges eller anskaffes et enkelt bord i solid, vedlikeholdsfritt materiale som tåler utendørs bruk og passer til benkenes høyde og uttrykk.
- Benkene må også males i sameiets nye farger som en del av oppgraderingen.
- Arbeidet kan utføres som et dugnadsprosjekt av beboere som ønsker å bidra, eller avtales med ekstern leverandør ved behov.

Fordeler:

- Økt bruksverdi og trivsel på felles uteareal
- Lav kostnad – høy nytte
- Bidrar til fellesskap og uformelle møter mellom beboere

Vi ber styret:

1. Gi tillatelse til omplassering av benkene og etablering av bord
2. Avklare eventuelle føringer for materialvalg eller utforming
3. Vurdere om tiltaket kan inkluderes i dugnad.

Vi stiller oss gjerne tilgjengelig for planlegging og gjennomføring av tiltaket.

Styrets vurdering

Styret anbefaler at seksjonene nær lekeplassen (og eventuelt andre som bruker lekeplassen mye) tar en diskusjon om saken og blir enige om felles ønsker. Når dette er gjort, må det kommende styret informeres og ta stilling til planen.

5. Behandling av budsjett 2025

Forslag til budsjett for Jerpefaret Boligsameie - 2025

Jerpefaret Boligsameiet

	Drift 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:		
Fellesinntekter	(1 190 552)	(1 264 196)
Regulering fellesinntekter	66 292	-
Inntekter elbilladning	(54 223)	(55 000)
Sum inntekter	**(1 178 483)**	**(1 319 196)**
KOSTNADER:		
Sosiale kostnader	1 210	2 000
Eiendomsskatt og komm. Avg.	433 026	484 000
Lys og varme	102 625	105 000
TV Anlegg	163 112	162 431
Medarbeiderne	14 268	15 000
Vedlikehold bygning/eiendom	126 761	70 000
Grøntarealer	23 389	25 000
Snøbrøyting	101 027	105 000
Småanskaffelser	17 205	20 000
Regnskapshonorar	43 750	45 000
Revisjonshonorar	12 500	13 000
Andre honorarer	48 911	-
Forsikringer	193 421	232 322
Andre kostnader	12 392	25 000
Sum kostnader	**1 293 597**	**- 1 303 753**
Årets overskudd	**115 114**	**(15 443)**

6. Valg av styre og valgkomité

Det er behov for 2 nye styremedlemmer som erstatning for Johannes Groseth (22B) og Randi Wessmann (24E).

Forslag nye styremedlemmer: Bente Aamodt (24B) og Thor Kristian Øvergaard (26E)

Forslag valgkomité: Johannes Groseth og Randi Wessmann

7 - Valg av revisor

Det anbefales at nåværende revisor, statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann, får oppdraget for regnskapsåret 2025.

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 à-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

Samsvarserklæring

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Kjetil Syversen	Jerpefaret 26A	0788 OSLO	47546

Kontaktperson	Telefon	E-post
	+47 93247361	Kjetilsyversen@gmail.com

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Elkotroll bolig

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering

☑ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Jerpefaret 26A	0788 OSLO		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
27.04.2026	27.04.2026	27.04.2026	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400:2022	Enebolig

☑ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Storm Elektro Oslo Akershus AS	Sandstuveien 70G	0680 Oslo	885 204 392

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Sebastian MacDonald	22142000	oslo@stormelektro.no

Beskrivelse

Under elsjekk av anlegget ble det oppdaget at eksisterende kursfortegnelse hadde mangler og at ledning til stikkontakt styrt av bryter på loftet manglet utjevningsforbindelse. Det er blitt skrevet ny kursfortegnelse og kabelen på loftet er lagt om.

Samsvarserklæring

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☑ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig / bemyndiget person

Navn	Martin Wennevold
Dato	27.04.2026
Signatur	

Ansvarlig Montør: Marius Lium

Sjekkliste etter utført arbeid

Firma	
Firma/Navn:	Storm Elektro Oslo Akershus AS
Kontaktperson:	MacDonald
Adresse:	Sandstuveien 70G
Postnummer:	0680
Sted:	Oslo
Telefon:	22142000
Epost:	oslo@stormelektro.no

Oppdragsgiver/Kunde	
Kundenummer:	27912
Firma/Navn:	Kjetil Syversen
Kontaktperson:	
Adresse:	Jerpefaret 26A
Postnummer:	0788
Sted:	OSLO
Telefon:	+47 93247361
Epost:	Kjetilsyversen@gmail.com

Ordre	
Ordrenummer:	47546
Kontaktperson:	Kjetil Syversen

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Jerpefaret 26a
Adresse:	Jerpefaret 26A
Postnummer:	0788
Sted:	OSLO

Tegnforklaring

= Ja = Nei = Ikke aktuelt

Jobbansvarlig	Lium

Sjekkliste		Kommentar
Er det ryddet?	☑	
Er materiell, utstyr, timer og kjøring lagt inn?	☑	
Er dører låst etter avsluttet arbeid?	☑	
Er nøkler levert tilbake?	☑	
Sjekket etter etterglemt verktøy eller materiell?	☑	
Er kunden blitt informert om evt. mangler?	☑	
Annen dokumentasjon	☐	

Montør	
Fornavn:	Marius
Etternavn:	Lium
Dato:	27.04.2026
Signatur:	

Kunde	
Navn:	Kjetil Syversen
Dato:	27.04.2026
Signatur:	

Kursfortegnelse

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Kjetil Syversen	Jerpefaret 26A	0788 OSLO	47546

Kontaktperson	Telefon	E-post
	+47 93247361	Kjetilsyversen@gmail.com

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Elkotroll bolig

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering

☑ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Jerpefaret 26A	0788 OSLO		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
27.04.2026	27.04.2026	22.04.2026	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400:2022	Enebolig

☐ Prosjektering ☐ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Storm Elektro Oslo Akershus AS	Sandstuveien 70G	0680 Oslo	885 204 392

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Sebastian MacDonald	22142000	oslo@stormelektro.no

Informasjon til eier

Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den faste installasjonen skal alltid utføres av fagfolk. Bedriften skal være registrert i elvirksomhetsregisteret.

Test av jordfeilbryter:
1) Trykk på testknappen.
2) Jordfeilbryteren kobler ut.
3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned.
Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:
Hvis varsler har avgitt akustisk/visuelt signal tyder dette på at overspenningsvernet i tilknytningsskapet/fordelingen har løst ut og må byttes.

Kursfortegnelse

Kurs nr.	Kursbeskrivelse	Vern				Kabel		
		Verntype	In [A] / Kar		Jfb [mA]	Ref. inst. met.	Lengde [m]	Ant. ledere og S [mm^2]
1	Hovedsikring	OV	40	OV		A1		3x10+J
2	Overspenningsvern	OSV				A1		
3	Ventilasjon	JFA	15	C	30	A1		2x2,5+J
4	Reserve	JFA	10	C	30			
5	Entré, WC, Loft	JFA	15	C	30	C		2x2,5+J
6	Kjøkken	JFA	15	C	30	C		2x2,5+J
7	Soverom 1, 2, 3	JFA	10	C	30	A1		2x1,5+J
8	Vaskemaskin	JFA	15	C	30	A1		2x2,5+J
9	Lite baderom	JFA	15	C	30	A1		2x2,5+J
10	Stue, Veranda	JFA	15	C	30	A1		2x2,5+J
11	Store bad	JFA	15	C	30	A1		2x2,5+J
12	Oppvaskmaskin	JFA	15	C	30	A1		2x2,5+J
13	Platetopp	JFA	25	C	30	A1		2x6,0+J
14	Mikrobølgeovn	JFA	15	C	30	A1		2x2,5+J
15	Vinskap, Lys kjøkken, Varme Kjøkken, Gang og Stue	JFA	15	C	30	A1		2x2,5+J
16	Kaffemaskin	JFA	15	C	30	A1		2x2,5+J
17	Stekeovn	JFA	15	C	30	A1		2x2,5+J
18	Tørketrommel	JFA	15	C	30	A1		2x2,5+J
19	VVB	JFA	15	C	30	A1		2x2,5+J
20	TV-stue, Stikk WC	JFA	15	C	30	C		2x2,5+J

Kursfortegnelse

Fordelingsdata					
Fordeling		Fordelingssystem		Frekvens (Hz)	
Maks belastning, Ib		Dimensjonerende °C (maks)		Dimensjonerende °C (min)	
Forsynt fra		Tilførselskabel (mm^2 og type)		Forankoblet vern	
Systemspenning (V)		Fasekobling			

Data for foranliggende nett					
Ik3p maks		Målemetoden:		Cos (phi)	
Ik1p maks		Målemetoden:		Cos (phi)	
Ik2p min		Målemetoden:		Cos (phi)	
Ik1p min		Målemetoden:		Cos (phi)	

Hendelsesenergi	
Cal/mm^2	PPE-kategori

Jordingsanlegget			
Jordelektrode		Overgangsmotstand [Ohm]	
Tilkoblingssted		Nettselskapets jordleder tilkoblet	☐

Hovedutjevningsforbindelser			
Beskrivelse	Lengde [m]	Tversnitt [mm^2]	Kabeltype

Beskrivelse/Kommentar

Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Kjetil Syversen	Jerpefaret 26A	0788 OSLO	47546

Kontaktperson	Telefon	E-post
	+47 93247361	Kjetilsyversen@gmail.com

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Elkotroll bolig

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering

☑ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Jerpefaret 26A	0788 OSLO		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
27.04.2026	27.04.2026	27.04.2026	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400:2022	Enebolig

☑ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Storm Elektro Oslo Akershus AS	Sandstuveien 70G	0680 Oslo	885 204 392

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Sebastian MacDonald	22142000	oslo@stormelektro.no

Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

Rapportens omfang:

Elsjekk av anlegget og utbedring.

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i tabellen under: «Forutsetninger lav risiko», er arbeidet å anse som «mindre oppdrag med lav risiko» og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett NHO Elektrodokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Forutsetninger lav risiko

1.1 Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☐
Kommentar	
1.2 Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☐
Kommentar	
1.3 Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene og sikkerhetstiltakene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☐
Kommentar	
1.4 Er det slik at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☐
Kommentar	
1.5 Er det slik at endringer og utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK400?	☐
Kommentar	
1.6 Er utstyr i eksisterende installasjon valgt med tanke på bruk og temperatur?	☐
Kommentar	

Sluttkontroll ved lav risiko

2.1 Er kontinuitet i alle beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☑
Verdi	0.04
Kommentar	Ok, stikk på loft:
2.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☑
Verdi	L1: 109.3 | L2: 118.1 | L3: 126.8
Kommentar	Ok, målinger tatt i sikringsskap.
2.3 Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden?	☑
Kommentar	Ok

2.4 Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?	☑
Kommentar	
2.5 Er det benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☑
Kommentar	
2.6 Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisninger?	☑
Kommentar	
2.7 Er utstyret funksjonstestet og funnet i orden?	☑
Kommentar	
2.8 Er nødvendig merking av utstyr utført?	☑
Kommentar	
2.9 Foreligger brukerveiledning av utstyret?	☑
Kommentar	
2.10 Er eller blir dokumentasjon overført til Boligmappa?	☑
Kommentar	

Kommentar

Beskrivelse

Under elsjekk av anlegget ble det oppdaget at eksisterende kursfortegnelse hadde mangler og at ledning til stikkontakt styrt av bryter på loftet manglet utjevningsforbindelse. Det er blitt skrevet ny kursfortegnelse og kabelen på loftet er lagt om.

Montør	
Navn	Marius Lium
Dato	27.04.2026
Signatur	

Kontrollert av (Bruk Kundesignatur)	
Navn	Marius Lium
Dato	
Signatur	