PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

JORDSTJERNEVEIEN 58

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Jordstjerneveien 58

Nabolaget Mortensrudhøyden/Kantarellen - vurdert av 92 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	5 min 3.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 6.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

EVBox Jordstjerneveien 50	1 min
EVBox Jordstjerneveien 46	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kantarellen legesenter Linje 73, 73X	4 min 0.3 km
Mortensrud Linje 2, 3	10 min 0.8 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	21 min 1.8 km
Ljabru Linje 13, 19	5 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.4 km

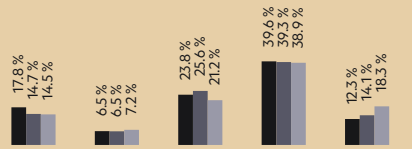
BARNEHAGER

Eventyrlia Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	2 min 0.2 km
Bjørnebo barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 0.6 km
Kantarellen barnehage (1-5 år) 47 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mortensrud	10 min
Kiwi Mortensrud	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrudhøyden/Kantarellen	2 105	968
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Kantarellen Terasse	6 min
Klemetsrudhallen	11 min
Sport og Mosjon	10 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	11 min

«Flott for barnefamilier.»

— Sitat fra en lokalkjent

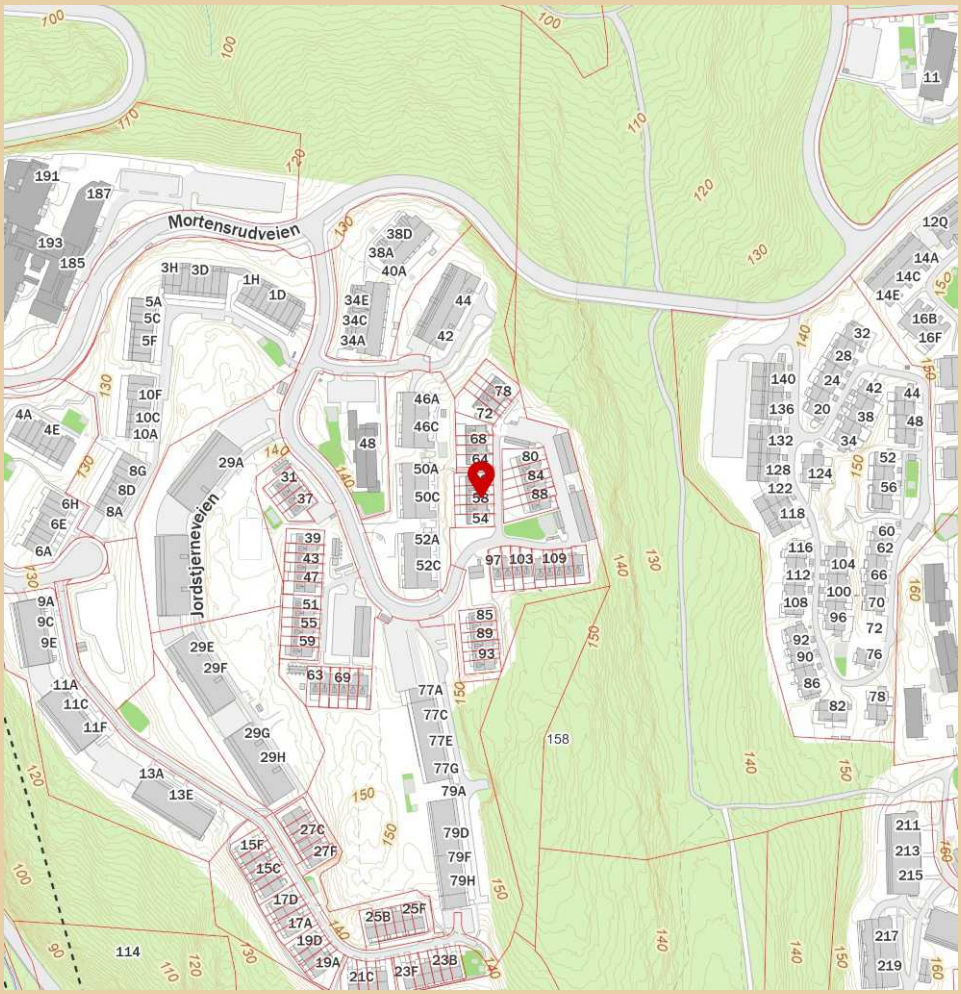
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



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



Meglers verdivurdering

JORDSTJERNEVEIEN 58

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 06.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Espen Storebø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jordstjerneveien 58, 1283 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 179 BNR 56 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TANGEN

Verdivurdert til

6 190 000

-	6 190 000	52 458
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					110 m²	
Byggeår					2007	

Fellesutgifter	2 402
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jordstjerneveien 109				27.04.2026	6 200 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**52 542**
	118 m²	2007	103 m²	3 sov						
2	Jordstjerneveien 61				25.08.2025	6 500 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**53 333**
	120 m²	2007	151 m²	4 sov						
3	Jordstjerneveien 105				02.04.2025	5 950 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**49 587**
	121 m²	2007	131 m²	3 sov						
4	Jordstjerneveien 55				25.03.2024	5 700 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**47 899**
	119 m²	2007	108 m²	3 sov						

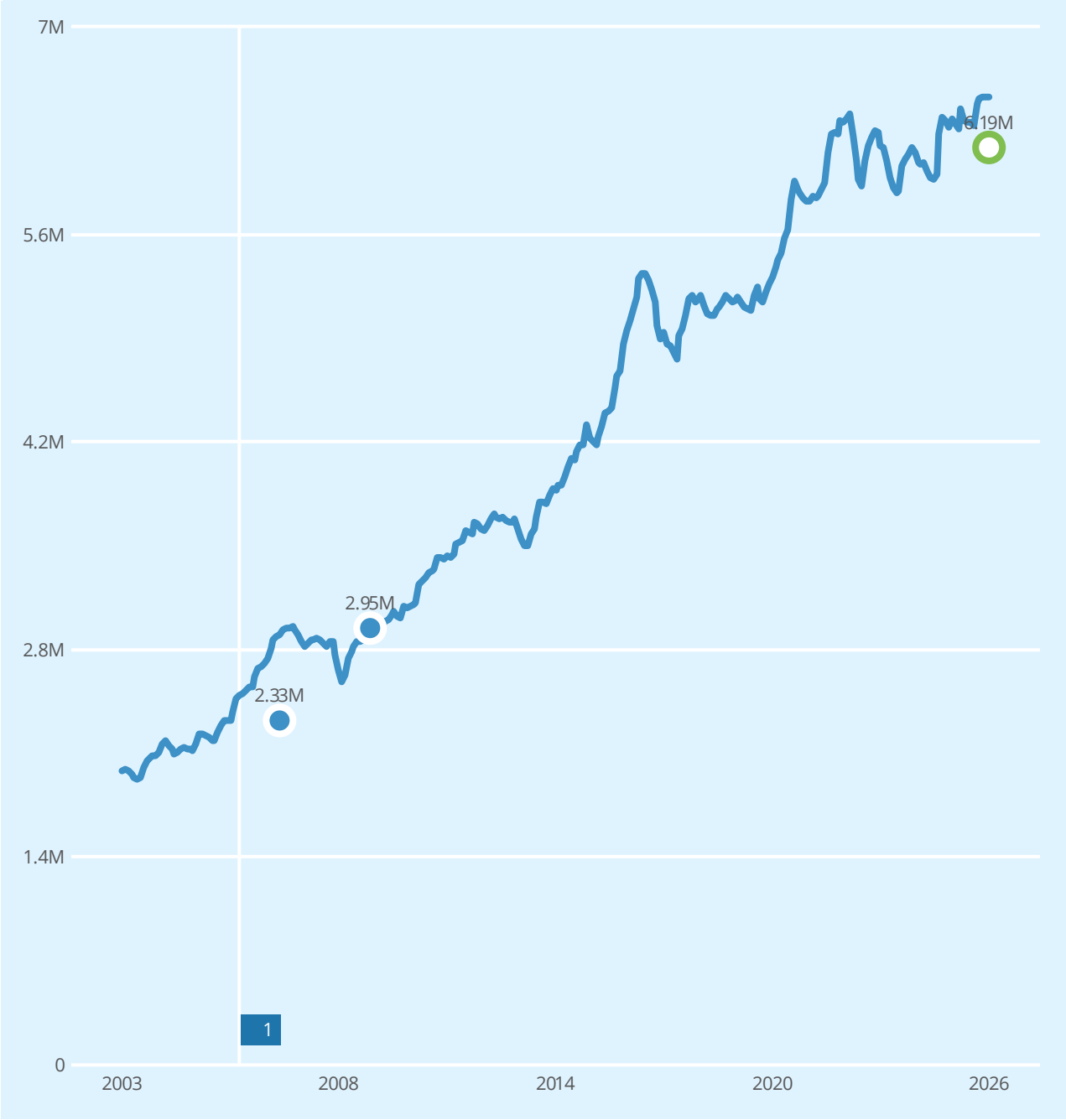
Et lyst og innbydende selveier-rekkehuset over tre plan, beliggende i en rolig og barnevennlig blindvei på populære Mortensrudhøyden. Her bor du i grønne og fredelige omgivelser, samtidig som både kjøpesenter, dagligvare og kollektivtransport er innen kort rekkevidde. Boligen fremstår som velholdt og har blitt godt tatt vare på de senere årene. Gode uteplasser på begge sider av huset, hvor den vestvendte og usjenerte terrassen byr på svært gode solforhold. Fjernvarme med vannbåren gulvvarme i 1. etasje sørger for god komfort.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.08.2009	09.09.2009	16.12.2009	2 990 000	2 950 000	-	2 950 000
26.04.2007		26.04.2007	-	2 325 000	-	2 325 000

Rekkehus til salgs i TANGEN grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i TANGEN grunnkrets siste 6 mnd

12
rekkehus solgt

6 131 000 Salgspris i snitt
6 115 000 Prisantydning i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

52 944 TANGEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

52 458 Jordstjerneveien 58
Totalpris 6 190 000

51 028 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Jordstjerneveien 58, 1283 OSLO

OSLO kommune

gnr. 179, bnr. 56, snr. 17

Markedsverdi

6 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11483-2006 **Eiendomsverdi ref nr:** CZ4162

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS

Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens alder og generelle tilstand
Som følge av alder har bygningen og bygningsdelene fra oppføringstidspunktet redusert teknisk tilstand og restlevetid. Boligen er oppført med byggemetoder og materialvalg som var vanlige på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon og energiøkonomi er betydelig strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

Våtrom og innvendig tilstand
Våtrommene fremstår som eldre og/eller utidsmessige, og oppussing eller rehabilitering må påregnes. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Disse vurderes i hovedsak å være relatert til alder, bruk og forventet levetid.

Til tross for enkelte avvik og et visst behov for oppgraderinger, fremstår boligen generelt med et normalt godt helhetsinntrykk i forhold til alder og byggetid.
Informasjonsgrunnlag og øvrige forhold
All informasjon om eiendommen og bygget er oppgitt av rekvirenten. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger som tilsier at det foreligger skader, lekkasjer eller problemer knyttet til skadedyr, maur eller lignende. Det må imidlertid anses som påregnelig at det kan forekomme mus e.l. i bygninger i vinterhalvåret.

For ytterligere informasjon og øvrige bemerkninger vises det til egne premisser, byggebeskrivelser og respektive tilstandsgrader i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 21 m² med adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

Boligen har en malt tretrapp.

Hvite, profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Profilert kjøkken med eikefronter og laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Varmtvanns radiatorer fra felles varmeanlegg/fjernvarme.

Automatsikringer, skap plassert i gang

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt dekke på grunn.

Opparbeidet tomt rundt boligen.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m²
Totalpris	6 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

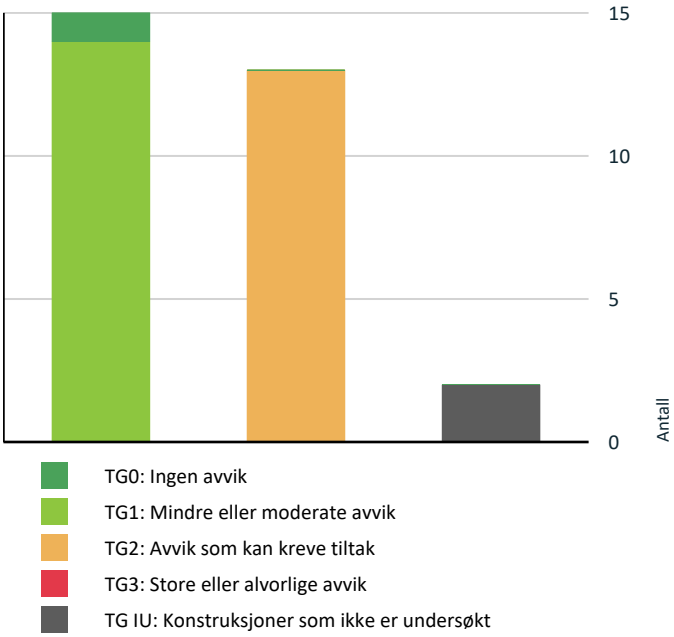
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydniing for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2007

Kommentar
Iflg. ambitia

Anvendelse
Benyttes til bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.
Skjulte forhold kan ikke observeres.

Vurderingen omfatter ikke materialtesting eller funksjonskontroll. Jevnlig tilsyn anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Mose bør fjernes, og slitasje følges opp med jevnlig tilsyn for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på undertak og underliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette på sikt føre til redusert levetid på taket og økt fare for vannskader.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato og har synlige slitasjer som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner, nedløp og beslag bør vurderes for utbedring eller utskifting for å sikre tilstrekkelig funksjon og redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader på fasade og grunnmur.

Ved å gjennomføre nødvendige tiltak kan man forebygge fremtidige vedlikeholdsbehov og unngå unødvendige skader på bygningen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep. Dette medfører økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vinduerne er eldre, med begrenset isolasjonsevne og synlig slitasje på karmer og øvrige deler som følge av bruk og værpåvirkning. Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig å oppdage, da dette ofte først blir synlig ved for eksempel væromslag.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer med synlig slitasje og redusert isolasjonsevne bør følges opp, og det må påregnes at utskiftning kan bli nødvendig over tid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt varmetap, risiko for trekk og eventuelle lekkasjer, samt redusert bokomfort.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vinduer og dører er eldre og har begrenset isolasjonsevne som følge av værslitasje, bruk og utvendig fuktbelastning. Det er også registrert slitasje på pakninger. Punkterte vinduer kan i noen tilfeller eller værtyper være vanskelig å oppdage, og punktering blir ofte først synlig ved for eksempel væromslag.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre oppussing, utskifting av pakninger og glass, samt jevnlig vedlikehold av dører for å opprettholde god isolasjonsevne og forlenge levetiden.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå redusert isolasjonsevne, økt varmetap og kortere levetid på vinduer og dører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 21 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis sprekker og slitasje som følge av elde og værpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sprekker og slitasje bør utbedres for å forhindre ytterligere skader og redusere risikoen for fuktskader eller svekkelse av konstruksjonen. Dette vil bidra til å bevare terrassens funksjon og levetid.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Nye gulv og malte plater planlagt i 2025 ifølge rekvirent.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt overflateavvik i to tilfeldige rom i hver etasje iht. NS 3600, gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene. Det tas spesifikt forbehold om at det kan være avvik andre steder i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det er ikke montert ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp.

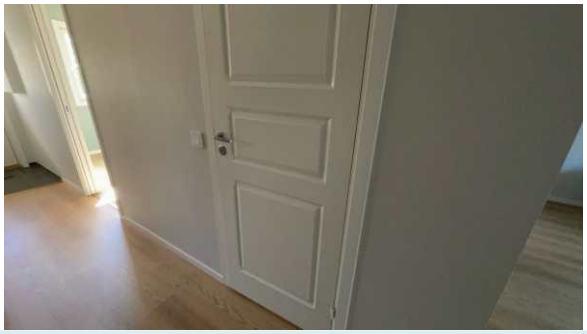


TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, profilerte innvendige dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Hvit glatt innredning.





LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Rekvirent

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke oppnådd tilstrekkelig fall til sluk, verken som internfall eller i nedfelt sone.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Badet er flisbelagt i 2010, det er ikke skiftet membran, sluk etc. iflg. rekvirent.

Vurdering av avvik:

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

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

Eldre våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav til utførelse og bruk. Det er risiko for fuktskader. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og det er usikkerhet knyttet til type og utførelse av membran. Membran er ikke synlig i sluk. Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid, som kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risikoen for lekkasjer øker med alder.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder ble det ikke registrert unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt.

Vurdering av tilstanden og eventuelt oppgradering eller rehabilitering av våtrommet anbefales, da risikoen for lekkasjer og fuktskader øker med alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran og sluk er økt usikkerhet rundt utførelsen, samt risiko for vannskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert lekkasje rundt blandebatteriet/kranen på servanten, i området der blandebatteriet er festet til servanten.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres lekkasje rundt blandebatteriet for å forhindre vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.

Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det over tid oppstå fuktskader, råte eller muggutvikling.





LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Det bemerkes at undersøkelsene/hulltakingen kun er utført som en punktvis stikkprøve på ett område av konstruksjonen. Skader i andre deler av konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes, spesielt med tanke på tettesjiktets alder og gjenværende forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert kjøkken med eikefronter og laminert benkeplate. Fliser samt belysning mellom over- og underskap. Integrert keramisk koketopp, komfyr, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenet vurderes til å ha normal bruksslitasje med tanke på alder, og settes derfor til TG1, normal bruksslitasje/belastning ut fra alder.

Tilstandsrapport





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Konsekvensen av manglende tilluft er at det kan oppstå undertrykk eller overtrykk, samt dårlig inneklima som kan føre til kondensskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke observert symptomer på brudd. Dette er imidlertid en konstruksjon med økt risiko for skjulte feil eller lekkasjer, spesielt siden det ikke foreligger dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og koblingene er av eldre dato, noe som medfører redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

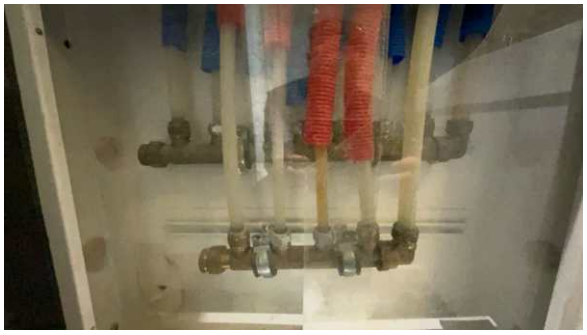
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene og rørkursene bør merkes for å sikre korrekt identifisering og redusere risiko for vannskader ved lekkasje.

Manglende tettemuffer og merking øker risikoen for bygningsmessige skader dersom det oppstår lekkasjer, samt gjør det vanskeligere å lokalisere og utbedre eventuelle feil.

Det anbefales også å innhente dokumentasjon på utførelsen av vannrørene, da manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt anleggets tilstand og levetid.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Der innvendige rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Varmtvanns radiatorer fra felles varmeanlegg/fjernvarme.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer, skap plassert i gang

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent drenering/type drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Dreneringen bør undersøkes nærmere og det må påregnes utskiftning av drenering og tilstøtende masser mot grunnmur, da funksjonen er nedsatt på grunn av alder og manglende vedlikehold.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, noe som kan føre til ytterligere skader og kostnader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt dekke på grunn.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke montert radonsperre, og det er heller ikke utført tiltak eller målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonverdier.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

118 m²/118 m²

Rekkehus: 2 Gang, 2 Stuer, Kjøkken, Toalettrom, 3 Soverom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 200 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bispeluelia 6D ,1286 OSLO 116 m²	2020	3 sov	19-04-2026	6 250 000	**6 535 000**		6 535 000	**56 336**
2	Jordstjerneveien 1G ,1283 OSLO 108 m²	2018	3 sov	05-05-2025	6 350 000	**6 300 000**		6 300 000	**56 250**
3	Bispeluelia 8D ,1286 OSLO 117 m²	2018	3 sov	18-01-2026	6 400 000	**6 400 000**		6 400 000	**54 701**
4	Jordstjerneveien 5G ,1283 OSLO 111 m²	2018	3 sov	14-07-2025	6 250 000	**6 250 000**		6 250 000	**53 419**
5	Bispeluelia 6H ,1286 OSLO 121 m²	2020	4 sov	15-03-2026	6 690 000	**6 690 000**		6 690 000	**51 860**
6	Bispeluelia 8A ,1286 OSLO 115 m²	2018	3 sov	24-11-2025	6 000 000	**5 950 000**		5 950 000	**51 739**
7	Jordstjerneveien 5B ,1283 OSLO 133 m²	2018	4 sov	20-04-2026	6 650 000	**6 575 000**		6 575 000	**49 436**
8	Jordstjerneveien 5C ,1283 OSLO 132 m²	2018	4 sov	13-04-2026	6 740 000	**6 500 000**		6 500 000	**49 242**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer forretningsfører, generelt vedlikehold, bygningsforsikringer, felles arealer m.m.	Kr.		28 824
Kommunale avgifter, antatt sum.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**49 000**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 100 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**3 050 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 050 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**3 200 000**

Kommentar
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

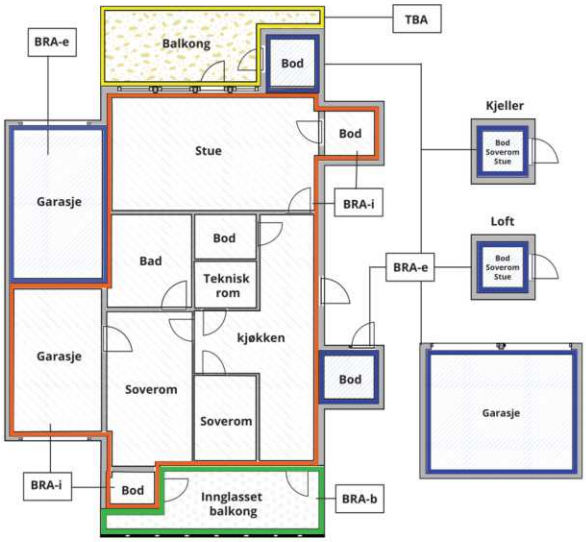
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 Etasje	50			50	21
Loft	18			18	
1 Etasje	50			50	21
SUM	**118**				**42**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, stue, kjøkken, toalettrom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		
1 Etasje	Stue		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Agnieszka Mokrzysiak	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	179	56		17	110.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jordstjerneveien 58

Hjemmelshaver
Mokrzysiak Agnieszka, Mokrzysiak Pawel

Kommentar
Iflg. forr.fører

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eventyrlia Huseierforening	Solibo AS	890729592

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold".

Boligen disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78624996			

Kommentar
Det anbefales å tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.04.2026		Fremvist		Nei
Del med takstmann	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.05.2026	Boligen er registrert tatt i bruk, det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 8
2040 KLØFTA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CZ4162

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260150
Addresse	Jordstjerneveien 58		
Postnr.	1283	Sted	OSLO
Selgers navn	Agnieszka Mokrzysiak		
Selgers navn	Pawel Mokrzysiak		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

1323992

Våtrom

Initialer selger:
A M
P M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrisk kontroll Elvia i 2025Nye fliser i 2010år

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nye fliser i 2010år

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Rapporten fra Elvia tilsyn 2025år

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A M
P M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært og ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installer nytt elbil laderen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kontroll og installasjon av elbil laderen.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia tilsyn

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, alle avvik er utbedret i 2025.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelse 2007år.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	04.05.2026
Signert av	*Agnieszka Mokrzysiak*
Signert av	*Pawel Mokrzysiak*

Initialer selger:
A M
P M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Jordstjerneveien 58, 1283 OSLO	
Dato for energimerking **26.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286806**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81808643**
Gårdsnummer **179**	Bruksnummer **56**
Seksjonsnummer **—**	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 **2007**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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
106,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
106,96 kWh/m²	**18 472 kWh**



Jordstjerneveien 58, 1283 OSLO

Detaljering

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

Jordstjerneveien 58, 1283 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

VEDTEKTER
FOR
EVENTYRLIA HUSEIERFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte den 14/12-2006
Endret på ekstraordinært foreningsmøte den 08.03.2007
Sist endret på årsmøte den 20.04.2015

§ 1 Navn

1.1 Huseierforeningens navn er Eventyrlia Huseierforening, og pliktig evigvarende medlemskap i foreningen er pålagt hjemmelshaverne til gnr 179, bnr 40 til og med 73 i Oslo kommune.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Ivareta medlemmenes felles eierinteresser i eiendommen, gnr 179, bnr 39 som eies av området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2 Huseierforeningen skal ivareta drift- og vedlikeholdsansvar for alle fellesarealer i gnr 179, bnr 39, herunder felles adkomstveier, stikk- og gangveier, parkeringsanlegg, bodanlegg, returstasjoner og lekeplasser med tilhørende utstyr. Huseierforeningen skal også ivareta felles brann- og skadeforsikring for gnr 179, bnr 40 til og med 73.

2.3 Huseierforeningen er forening og skal registreres i enhetsregisteret i Brønnøysund.

§ 3 Huseierforeningens geografiske område

3.1 Huseierforeningens område er slik: Jordstjerneveien nr 54 til og med nr 113 + fellesområde. I tillegg skal huseierforeningen forestå felles administrasjon av parkeringsplasser tilhørende huseierforeningen i gnr 179, bnr 97, Oslo kommune. Huseierforeningens område er vist på vedlagte situasjonskart som inngår som en del av nærværende vedtekter.

§ 4 Juridisk person

4.1 Huseierforeningen er en forening med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5 Medlemskap

5.1 Huseierforeningen består av samtlige hjemmelshavere i gnr 179, bnr 40 til og med 73 i Oslo kommune.

5.2 Medlemmet godtar gjennom sitt eierskap huseierforeningens vedtekter og formål og må også betale sin forholdsmessige andel av de til enhver tid fastsatte felleskostnader, som samlet representerer foreningens driftskapital. Felleskostnader faktureres månedlig det enkelte medlem av huseierforeningen.

§ 6 Budsjett og felleskostnader

6.1 Styret fremlegger forslag til budsjett for behandling på huseierforeningens årsmøte, som danner grunnlaget for innkreving av felleskostnader fra medlemmene.

§ 7 Årsmøte

7.1 Huseierforeningens øverst myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 3 ukers varsel. Forslag må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Alle medlemmene har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Et medlem kan ikke ha mer enn en fullmaktstemme.

7.3 Årsmøtet behandler:

- Årsmelding
- Revisorbekreftet regnskap
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett
- Valg av:
    - Leder (særskilt valg)
    - To styremedlemmer
    - Et varamedlem
    - En revisor

7.4 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møteleder behøver ikke være medlem i foreningen. Protokollen fra årsmøtet sendes samtlige medlemmer.

7.5 Leder velges for ett år av gangen. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Hvis et styremedlem har fratrådt i løpet av det første året av perioden sin, velges et nytt styremedlem for ett år, slik at de to styremedlemmene er på valg annethvert år.
Varamedlem og revisor velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

7.6 Stemmegivning på årsmøtet: med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.

7.7 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

§ 8 Ekstraordinært foreningsmøte

8.1 Ekstraordinært foreningsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevet eller at minst 5 medlemmer kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte, jfr § 7. Innkallingsfristen for ekstraordinært foreningsmøte er minst 5 dager.

§ 9 Medlemsmøte

9.1 Medlemsmøter utenom det ordinære årsmøtet avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det skal avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

§ 10 Huseierforeningens ledelse (styret)

10.1 Huseierforeningen ledes av et styre som er øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret består av leder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Varamedlemmet kan møte på samtlige styremøter.

10.2 Styret skal:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
- Stå for foreningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- Forvalte foreningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver

10.3 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.4 Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert.

10.5 Styret har disposisjonsrett over foreningens felles midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet innenfor rammene av årlig budsjett. Alle utbetalinger skal attesteres av leder eller to styremedlemmer før utbetaling.

10.6 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.

10.7 Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner huseierforenings navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 Vedtektsendringer

11.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært årsmøte eller ekstraordinært foreningsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart, eller fra det tidspunkt som årsmøtet/ekstraordinære foreningsmøtet bestemmer.

§ 12 Oppløsning, sammenslutning, deling

12.1 Oppløsning av huseierforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte, og forutsetter offentligrettslig prinsippgodkjennelse før behandling i årsmøtet. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles til ekstraordinært foreningsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas enstemmig. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om ikke valg foretas.

12.2 Huseierforeningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse blir stående disponibelt for fremtidige vel- eller foreningsstiftelser innenfor det samme geografiske område. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

12.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§ 11). Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/ delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra sameiets kreditorer.



Ordensregler, Eventyrlia Huseierforening

Vedtatt på årsmøtet den 05.06.2007
Sist endret på årsmøtet 20.04.2015.

Ordensreglene inngår som en del av det felles ansvaret for et pent og ryddig felleskap. Ro og orden i området er en forutsetning for at alle kan bo og trives sammen.

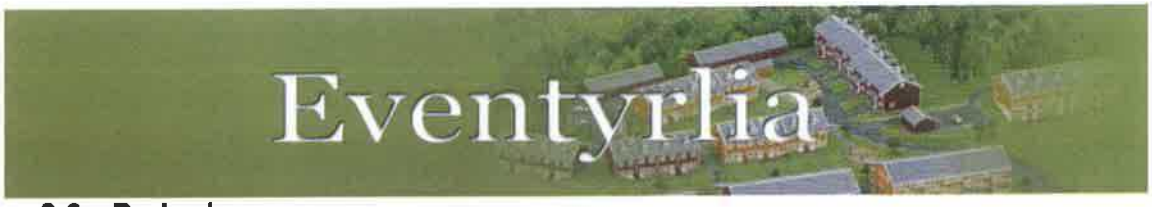
§ 1. Ro på fellesområder.
Innflytting, modernisering, reparasjoner osv. av rekkehusene som medfører banking, saging, sliping, boring og lignende støyende aktiviteter, bør forekomme mellom 09.00–22.00 på hverdager og i helgene.
Annen type støy som musikk og sammenkomster bør ikke forekomme mellom 23.00–09.00. Ved spesielle anledninger bør naboer varsles i god tid før for eksempel en planlagt sammenkomst som kan medføre støy ut over disse tidspunktene. Støyende og forstyrrende aktiviteter skal ikke forekomme på fellesområder som lekeplasser og andre fellesarealer mellom kl 22 og 08.

§ 2. Kjøring på området.
Kjør forsiktig og vis hensyn.

§ 3. Oppheng av skriv og plakater på fellesområder er forbudt.

§ 4. Fellesområder og avfall.
Alle beboere er ansvarlig for at fellesområder og eiendommer holdes ryddige. Søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i miljøskapene. Kast aldri brennende avfall som sigarettstumper og lignende i miljøskapene. Matavfall og plast skal kildesorteres etter Oslo Kommunes retningslinjer. Papp og papir kastes i egne miljøskap. Glass og metall kastes i kontainer ved Eventyrlia barnehage. Batterier (ikke bilbatterier), lyspærer og lysstoffrør leveres til returpunkt på Mortensrud Torg ved KIWI. Spesialavfall skal leveres til miljøstasjoner. Nærmeste miljøstasjon er Grønmo gjenbruksstasjon, Sørliveien, 1279 Oslo. Tomtene bør holdes ryddige og se pene ut for at Eventyrlia skal bli et trivelig og hyggelig felleskap.

§ 5. Parabolantenner og andre antenner.
Parabolantenner og andre antenner som ønskes oppsatt, skal settes opp på eiendommen. Det er forbudt å sette opp antenner på andres eiendommer eller fellesområdet. Ved brudd på denne regelen har styret anledning til å fjerne antennen på eiers bekostning.
Parabolantenner må settes opp forsvarlig og bør settes opp på en slik måte at nabolaget ikke sjeneres.



§ 6. Parkering.
Parkering av biler er forbudt på fellesområder utenfor de oppmerkede parkeringsplassene. Overtredelse vil medføre borttauing uten varsel for eiers regning. Gjesteparkeringsplasser er kun for gjester. Beboere skal benytte seg av egen tildelt parkeringsplass. Styret kan gi midlertidig dispensasjon til parkering på fellesarealene og gjesteparkering.

§ 7. Uteareal.
Felles grøntarealer skal benyttes med omtanke, slik at disse områdene ser velstelte ut. Det er hver beboers plikt å påse at plen og beplantning blir vernet om.

§ 8. Dyrehold.
Hunder skal føres i bånd innenfor huseierforeningens områder. Hunder bør ikke luftes på lekeplasser og andre steder hvor barn leker, på huseierforeningens områder.
Eventuelle etterlatenskaper må umiddelbart fjernes av den enkelte dyreeier. Enhver dyreeier forplikter seg til å erstatte skader forårsaket av dyret.

§ 9. Endring av fasader og utearealer.
Ved alle betydelige endringer av rekkehusenes fasader og utearealer må styret varsles, og ved eventuelle større inngrep må dette byggesøkes. Ta kontakt med styret ved eventuelle uklarheter.

§ 10. Garasje
Beboere med garasje påser at garasjedørene holdes låst.

§ 11. Fyrverkeri
Det er ikke tillatt å skyte opp fyrverkeri eller lignende fra fellesområder. Ved oppskyting av fyrverkeri fra den enkelte beboers eiendom må det utvises stor forsiktighet og tas hensyn til andre beboere og deres eiendom slik at ingen utsettes for fare. De til enhver tid gjeldende lover og regler om bruk av fyrverkeri skal overholdes. Hver beboer er selv ansvarlig for opprydding etter oppskyting av fyrverkeri fra vedkommendes eiendom.

§ 12. Vær mot andre som du ønsker andre skal være mot deg.

Parkeringsbestemmelser Eventyrlia Huseierforening

Parkeringsbestemmelsene regulerer parkering på gjesteparkering og fellesområder i Eventyrlia. Bestemmelsene skal gjøre det enklere for beboerne og deres gjester å kjøre inn på området og sørge for enklere tilgang til parkeringsplasser for beboernes gjester.

Parkeringskontroll:

Håndhevelse av parkeringsbestemmelsene er satt bort til et parkeringsselskap. Overtredelse av bestemmelsene kan medføre ileggelse av kontrollavgift. Parkeringskontrollen går på bilens registreringsnummer. Bilnumre må derfor oppgis til parkeringsselskapet. Blir et kjøretøy ikke registrert, kan eieren få kontrollavgift. Beboere får en ukes frist til å melde inn ny-/omregistrerte biler i registeret til parkeringsselskapet. Parkeringsbestemmelsene gjelder også for moped, scooter og motorsykkel.

Beskrivelse av parkeringsplasser:

Det er to typer parkeringsplasser i Eventyrlia:

a. Gjesteparkeringsplasser. Disse finnes på tre ulike områder og er skiltet. Én plass er for bevegelseshemmede (ikke beboer) med gyldig P-bevis for slike plasser utstedt fra hjemkommune.
b. Reserverte plasser i egne garasjer og garasjehus. Garasjehusene befinner seg under Jordstjerneveien 12 A, B og C. Alle beboere har fått tildelt en plass i garasje eller garasjehus.

Gjesteparkeringsplasser:

a. Gjesteparkeringsplassene er for gjester til Eventyrlia. Det er ikke tillatt å parkere her med bil som tilhører beboerne eller firmabil. Beboerne skal benytte sin egen reserverte plass eller opparbeidet areal på sin egen tomt.

b. Det tillates ikke å parkere kjøretøy med totalvekt over 7500 kg, vare-/campingvogn, tilhenger eller uregistrerte kjøretøy på gjesteparkering.

c. Gjester tillates parkering i inntil 3 døgn uten spesiell registrering uavhengig av om bilen har vært flyttet i mellomtiden.

d. Gjester som av ulike grunner må parkere over et lengre tidsrom utover 3 døgn skal tilkjennegi seg med synlig plassert og gjeldende parkeringsbevis med angitt tidsperiode for hvor lenge de har fått tillatelse til å benytte gjesteplassen. Midlertidig parkeringsbevis utstedes av styret i Eventyrlia Huseierforening.

e. Det tillates ikke parkering for gjester/beboere fra nærliggende borettslag på våre gjesteparkeringsplasser.

f. Alle parkerte/hensatte kjøretøy utenfor oppmerkede/anviste plasser vil kunne ilegges kontrollavgift umiddelbart.

Reserverte plasser:

a. Beboere kan anmode parkeringsselskapet om assistanse dersom fremmed bil er parkert på reservert plass. Det håndheves ved ilegging av kontrollavgift (samt borttauing ved behov). Beboer som rekvirer slik håndheving skal legitimere seg overfor parkeringsselskapet før kontrollavgift ilegges.

b. Det tillates å parkere varevogn, tilhenger samt uregistrert kjøretøy på reserverte plasser dersom det ikke er til hinder for annen parkering eller medfører brann-/forurensningsfare eller forsøpling. Det er ikke tillatt å benytte reservert plass til parkering av slike kjøretøy/tilhenger for så å parkere registrert kjøretøy på gjesteparkering.

Fellesområdene utenfor gjesteparkeringsplasser:

a. Det tillates ikke å parkere på fellesområder utenfor oppmerkede gjesteparkeringsplasser.

b. Det gis tilgang til å stå på fellesområder/gjesteparkering ved av/pålessing i inntil 15 minutter dersom det ikke er til hinder for annen ferdsel. For beboere/gjester med handicap-bevis gis det tilgang til stans for av/pålessing i inntil 30 minutter.

c. Det tillates parkering for "offentlige kjøretøy i tjeneste".

d. I anledning spesielle, større arrangement der det ventes mange gjester, kan styret inngå avtale om tillatt parkering på fellesområder dersom det ikke er til hinder eller sjenanse. Gyldig parkeringsbevis skal være lett synlig.

For håndverksbiler gjelder følgende unntak:
Det tillates parkering dag og kveld for legitimerte håndverksbiler i aktiv tjeneste, dersom det ikke er til hinder for annen parkering eller ferdsel. Dersom opphold av håndverksbil overstiger 3 døgn, skal parkeringsbevis utstedes av styret.

Ved flytting:
Beboere bes ta kontakt med styret for utstedelse av parkeringsbevis for flyttebil.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Eventyrlia Huseierforening
26. mai 2025

Til eiere i Eventyrlia Huseierforening

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **26.05. 2025**
Tidspunkt: **1800**
Sted: **Kantarellen, kantina**

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024, se vedlegg**
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo 16. mai 2025

Årsrapport for 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Henriette Sommerin	På valg:	2025
Styremedlem	Nadeem Shahzad	På valg:	2026
Styremedlem	Per Arne Fløe	På valg:	2025
Styremedlem	Taiyaba Ashraf	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://www.eventyrlia.no/

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: ERNST & YOUNG AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Polisenummer: 78624996

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i 2024 hatt tre styremøter og jevnlig benyttet e-post i informasjonsutvekslingen.

Årsmøtet 2024 og beboermøte

Årsmøtet ble holdt i kantina på Kantarellen Bo- og rehabiliteringssenter. 17 av 34 huseiere møtte fysisk opp. Vi hadde beboermøte rett etter årsmøtet.

Dugnad

Vi hadde dugnaden før 17.mai slik vi pleier og fikk gjennomført det vi hadde på oppgavelisten. Det var grei oppslutning og noen som ikke kunne delta på selve dugnaden hadde utført oppgaver på forhånd. Vi hadde bestilt container, men det skapte mye ekstra jobb da noen hadde fylt denne med privat avfall samt satt igjen avfall utenfor containeren før dugnaden startet.

Styremedlemmer har utført gressklipping av fellesarealene sommeren 2024.

Sommerfest

På grunn av veldig ustabilt vær gjennom sommeren og høsten fikk vi ikke arrangert sommerfest i 2024. Vi arrangerte på kort varsel 'Afternoon Tea' da det endelig kom en lørdag med fint vær. Det var et hyggelig arrangement for de som deltok.

Hageavfall

Vi hadde også i 2024 plastdunkene som er merket med hageavfall, men det har bare vært styret som har tatt med innholdet og kastet det på Grønmo. Det har også blitt plassert sekker med hageavfall ved siden av den ene garasjen som huseierforeningen har måttet betale for å fjerne. Den enkelte huseier må fjerne sitt eget hageavfall. Det er gratis å levere hageavfall på Grønmo og man kan levere så mange ganger man har behov for det.

Fjerning av hekker på fellesområdene

I november 2024 fjernet Christiania Vedlikehold hekken ved lekeplassen og hekken ved stien ned mot Ridderlia som vi ble enige om på beboermøtet etter årsmøtet.

Utleie av parkeringsplasser

Vi har til sammen 10 parkeringsplasser som vi leier ut. Det er tre utleieplasser inne i garasjeanlegget til Eierseksjonssameiet Ridderlia med mulighet for å lade el-bil, og de har vært utleid i perioder i 2024. Mellom blokkene til Ridderlia har vi tre parkeringsplasser og Ridderlia leier dem av oss. Vi har fire ute-parkeringsplasser i Løvlia Huseierforening og plassene har vært utleid i 2024.

Julegrantenning

Vi satte opp og tente juletreet i 2024 også. Som året før ble dette gjort uten noe fellesarrangement.

Snørydding

Mortensrudhøyden Velforening hadde også i 2024 kontrakt med Christiania Vedlikehold for snørydding, strøing og kosting/fjerning av grus. Det har blitt innhentet tilbud fra andre firma, men ut fra en helhetlig vurdering er det besluttet å forsette å bruke Christiania Vedlikehold.

Bytte av forretningsfører

Vi besluttet å bytte forretningsfører til Solibo, byttet skjedde 01.01.2025, men alle forberedelser for byttet ble gjort i 2024.

Årsregnskap, se vedlegg

Godtgjørelse til styret

Styret foreslår et honorar stort kr 60.000,,-

Valg av tillitsvalgte

Styreleder	Henriette Sommerin	På valg:	2025
Styremedlem	Nadeem Shahzad	På valg:	2026
Styremedlem	Per Arne Flø	På valg:	2025
Styremedlem	Taiyaba Ashraf	På valg:	2025

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

EVENTYRLIA HUSEIERFORENING
ORG.NR. 890 729 592, KUNDENR. 7330

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	875 864	831 459	884 000	931 848
Andre inntekter	3	6	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**875 870**	**831 494**	**884 000**	**931 848**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 689	-6 248	-6 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-97 415	-92 640	-98 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-425	-408	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-135 932	-35 698	-116 500	-160 000
Forsikringer		-185 182	-169 746	-187 000	-224 000
Energi/fyring		-5 861	-5 900	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 551	-194 386	-203 000	-211 000
Andre driftskostnader	9	-123 497	-141 872	-120 000	-124 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-815 602**	**-703 947**	**-798 000**	**-868 200**
DRIFTSRESULTAT		**60 268**	**127 547**	**86 000**	**63 648**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 071	27 196	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**33 071**	**27 196**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**93 339**	**154 743**	**86 000**	**63 648**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		93 339	154 743		

Transaction 09222115557546077338 Signed HS, NS, PAF

EVENTYRLIA HUSEIERFORENING
ORG.NR. 890 729 592, KUNDENR. 7330

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 124	7 835
Forskuddsbetalte kostnader		208 843	203 689
Driftskonto OBOS-banken		236 329	147 914
Sparekonto OBOS-banken		343 195	381 211
SUM OMLØPSMIDLER		**804 491**	**740 649**
SUM EIENDELER		**804 491**	**740 649**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		802 993	709 654
SUM EGENKAPITAL		**802 993**	**709 654**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	30 160
Leverandørgjeld		1 498	835
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 498**	**30 995**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**804 491**	**740 649**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Eventyrlia Huseierforening

Nadeem Shahzad Per Arne Flø Henriette Sommerin

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	469 200
TV/internett	199 512
Forsikring	177 432
Parkering	29 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**875 864**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	6
SUM ANDRE INNTEKTER	**6**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 689.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-425
SUM KONSULENTHONORAR	**-425**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 113
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 819
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-135 932**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 700
Container	-4 363
Håndverktøy	-695
Annet driftsmateriale	-1 060
Snørydding	-1 491
Andre fremmede tjenester	-96
Trykksaker	-1 440
Andre kontorkostnader	-138
Porto	-850
Drivstoff	-374
Kontingenter	-106 396
Bank- og kortgebyr	-2 883
Velferdskostnader	-1 012
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-123 497**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	13 400
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	852
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 819
SUM FINANSINNTEKTER	**33 071**

Regnskapskonto	Budsjett
Driftsinntekter	
3600 Innkrevde felleskostnader	510 000
3601 Kabel-TV/Internett	206 244
3607 Kontingenter (forsikring)	196 308
3637 Utleie parkeringsplasser	38 120
Sum innbetalinger	**950 672**
Drifstkostnader	
5330 Styrehonorar	60 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460
6200 Elektrisitet	6 000
6300 Lokalleie	3 000
6552 Programvare/lisenser (hjemmeside)	767
6604 Vedlikehold lekeplasser/uteområde	130 000
6608 Vedlikehold parkering/garasje	40 000
6640 Kostnader dugnad	6 000
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	25 000
6700 Forretningsførsel	66 500
6701 Revisjon	8 500
6950 Kabel-TV/internett	208 843
7400 Kontingenter (Velforening)	117 840
7500 Forsikring bygninger	207 395
SUM Utgifter	**888 305**
Driftsresultat	**62 367**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200515233-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Andreas van den Heuvel | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MORTENSRUDVEIEN 0	Eiendom:	179/29
Tiltakshaver:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Jordstjerneveien 54-62, Hus 30

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

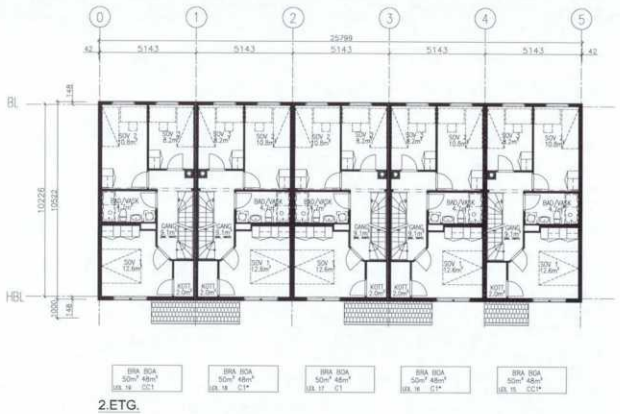
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

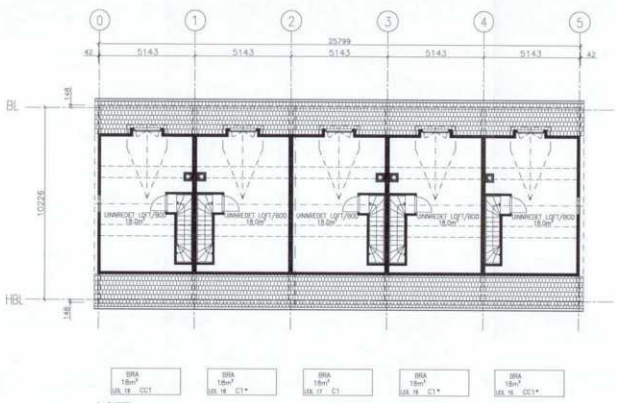
Anne Torill Halse
enhetsleder

Andreas van den Heuvel
saksbehandler

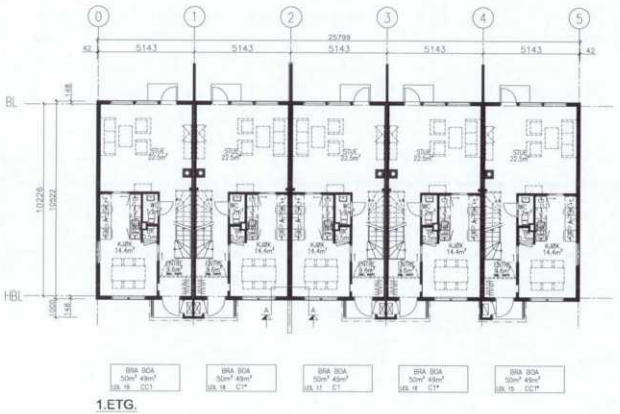
E3



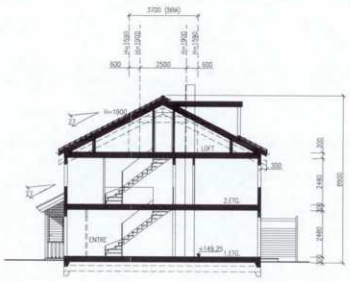
2.ETG.



LOFT.



1.ETG.



SNITT



SNITT A-A

REV.	DATO	REVISJONEN OMFATTER	REVAV	KONTR.
B	30.11.05	Seksjonen påført.	TAN	KJF
A	15.06.05	Nytt prosjektnavn og fagvingen	TAN	KJF

as Selvaagbygg

PROSJEKT
MORTENSRUDHØYDEN

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
B3,B4	179	28,29,33

TEGNING OMFATTER
Plan og Snitt

HUS	HUSTYPE
30	REKKEHUS

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	14.06.05	AHB/TAN	KJF

TEGN.NR.	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
	1825	A	3001	B



Parkeringsbestemmelser Eventyrlia Huseierforening

(sist endret på årsmøtet 2024)

Parkeringsbestemmelsene regulerer parkering på gjesteparkering og fellesområder i Eventyrlia. Bestemmelsene skal gjøre det enklere for beboerne og deres gjester å kjøre inn på området og sørge for enklere tilgang til parkeringsplasser for beboernes gjester.

Parkeringskontroll:

Håndhevelse av parkeringsbestemmelsene er satt bort til et parkeringsselskap. Overtredelse av bestemmelsene kan medføre ileggelse av kontrollavgift. Parkeringskontrollen går på bilens registreringsnummer. Bilnumre må derfor oppgis til parkeringsselskapet. Blir et kjøretøy ikke registrert, kan eieren få kontrollavgift. Parkeringsbestemmelsene gjelder også for moped, scooter og motorsykkel.

Beskrivelse av parkeringsplasser:

Det er to typer parkeringsplasser i Eventyrlia:

a. Gjesteparkeringsplasser. Disse finnes på tre ulike områder og er skiltet. Én plass er for bevegelseshemmede (ikke beboer) med gyldig P-bevis for slike plasser utstedt fra hjemkommune.

b. Reserverte plasser i egne garasjer og garasjehus. Garasjehusene befinner seg under Ridderlia (Jordstjerneveien 46, 50 og 52). Alle beboere har fått tildelt en plass i garasje eller garasjehus.

Gjesteparkeringsplasser:

a. Gjesteparkeringsplassene er for gjester til Eventyrlia. Det er ikke tillatt å parkere her med bil som tilhører beboerne eller firmabil. Beboerne skal benytte sin egen reserverte plass eller opparbeidet areal på sin egen tomt.

b. Det tillates ikke å parkere kjøretøy med totalvekt over 7500 kg, vare-/ campingvogn, tilhenger eller uregistrerte kjøretøy på gjesteparkering uten tillatelse fra styret.

c. Gjester tillates parkering i inntil 3 døgn uten spesiell registrering uavhengig av om bilen har vært flyttet i mellomtiden.

d. Gjester som av ulike grunner må parkere over et lengre tidsrom utover 3 døgn må ha midlertidig parkeringstillatelse. Midlertidig parkeringstillatelse utstedes av styret i Eventyrlia Huseierforening.

e. Det tillates ikke parkering for gjester/beboere fra nærliggende borettslag på våre gjesteparkeringsplasser.

f. Alle parkerte/hensatte kjøretøy utenfor oppmerkede/anviste plasser vil kunne ilegges kontrollavgift umiddelbart.

Reserverte plasser:

a. Beboere kan anmode parkeringsselskapet om assistanse dersom fremmed bil er parkert på reservert plass. Det håndheves ved ilegging av kontrollavgift (samt borttauing ved behov). Beboer som rekvirer slik håndheving skal legitimere seg overfor parkeringsselskapet før kontrollavgift ilegges.

b. Det tillates å parkere varevogn, tilhenger samt uregistrert kjøretøy på reserverte plasser dersom det ikke er til hinder for annen parkering eller medfører brann-/ forurensningsfare eller forsøpling. Det er ikke tillatt å benytte reservert plass til parkering av slike kjøretøy/tilhenger for så å parkere registrert kjøretøy på gjesteparkering.

Fellesområdene utenfor gjesteparkeringsplasser:

a. Det tillates ikke å parkere på fellesområder utenfor oppmerkede gjesteparkeringsplasser.

b. Det gis tilgang til å stå på fellesområder/gjesteparkering ved av/pålessing i inntil 15 minutter dersom det ikke er til hinder for annen ferdsel. For beboere/gjester med handicap-bevis gis det tilgang til stans for av/pålessing i inntil 30 minutter.

c. Det tillates parkering for «offentlige kjøretøy i tjeneste».

d. I anledning spesielle, større arrangement der det ventes mange gjester, kan styret inngå avtale om tillatt parkering på fellesområder dersom det ikke er til hinder eller sjenanse. Alle kjøretøy må ha midlertidig parkeringstillatelse.

For håndverksbiler gjelder følgende unntak:

Det tillates parkering dag og kveld for legitimerte håndverksbiler i aktiv tjeneste, dersom det ikke er til hinder for annen parkering eller ferdsel. Dersom opphold av håndverksbil overstiger 3 døgn, må man ha midlertidig parkeringstillatelse.

Ved flytting:

Beboere bes ta kontakt med styret for utstedelse av midlertidig parkeringstillatelse for flyttebil.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Eventyrlia Huseierforening

Møtedato:	mandag, 26. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Kantarellen, kantina

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Henriette Sommerin foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mats Gulbrandsen Viken foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Heidi Medaas foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

12 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 13 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 60.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Nadeem Shahzam ble valgt som styreleder for ett år med 5 av 13 stemmer. 1 stemme blankt.

5.2. Valg av 1 styremedlem

Iram Rasul ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.3. Valg av 1 varamedlem

Taiyaba Ashraf ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Nadeem Shahzad	På valg: 2026
Styremedlem:	Per Arne Fløe	På valg: 2026
Styremedlem:	Iram Rasul	På valg: 2027
Varamedlem:	Taiyaba Ashraf	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Henriette Sommerin

Protokollvitne:

Heidi Medaas

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

28-05-2025 08:00:49 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Mats Gulbrandsen Viken
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-4067541

Mats Gulbrandsen Viken
mats@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

HENRIETTE SOMMERIN Norge

Signert med Norsk BankID

28-05-2025 09:08:56 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Henriette Sommerin
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-1019024

Henriette Sommerin
leder@eventyrlia.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 147.161.146.168

HEIDI MEDAAS Norge

Signert med Norsk BankID

28-05-2025 13:41:58 UTC

Undertegner

Dato

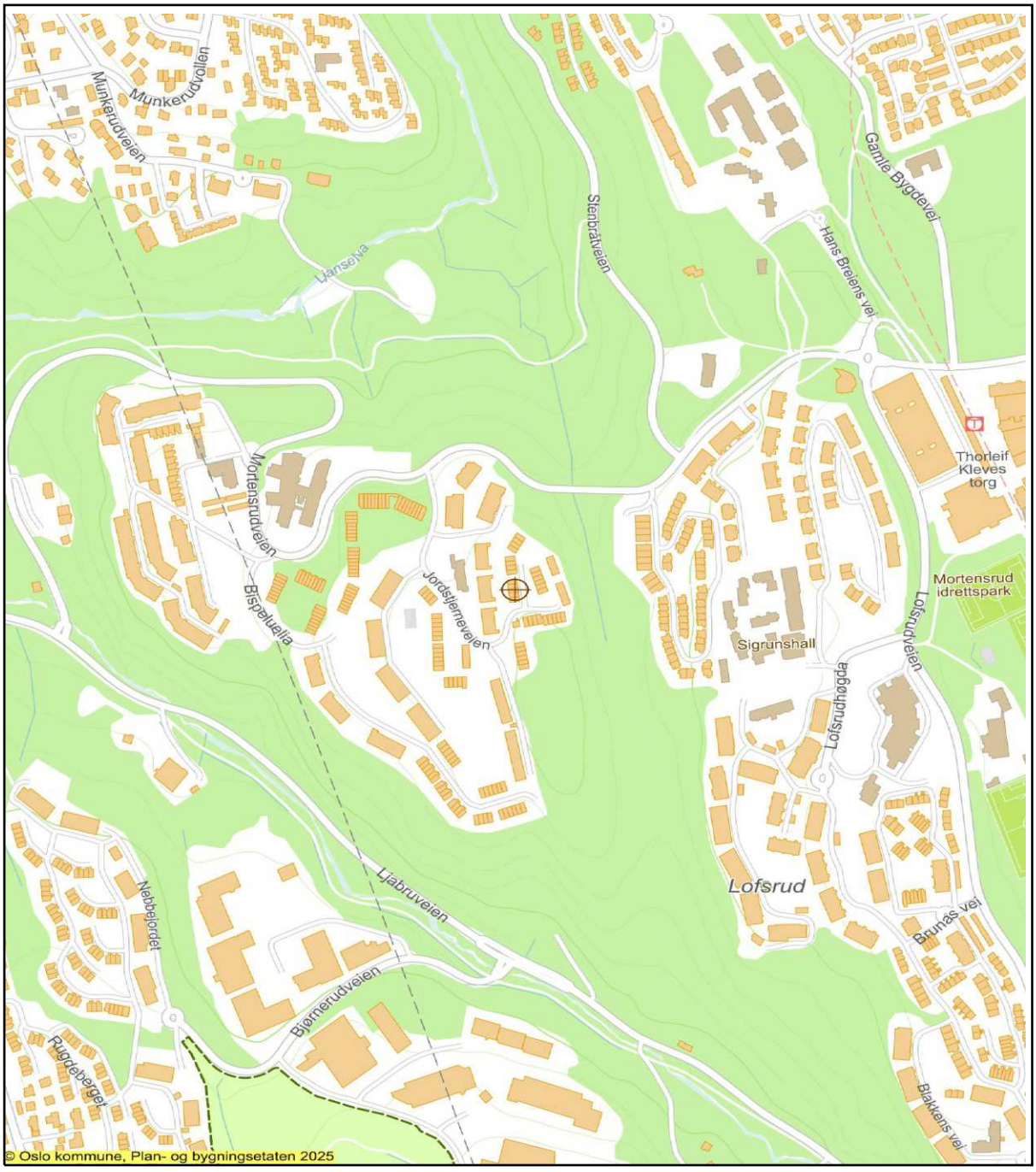
Returnert navn fra Norsk BankID: Heidi Medaas
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-892163

Heidi Medaas
medheidi@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.102.14

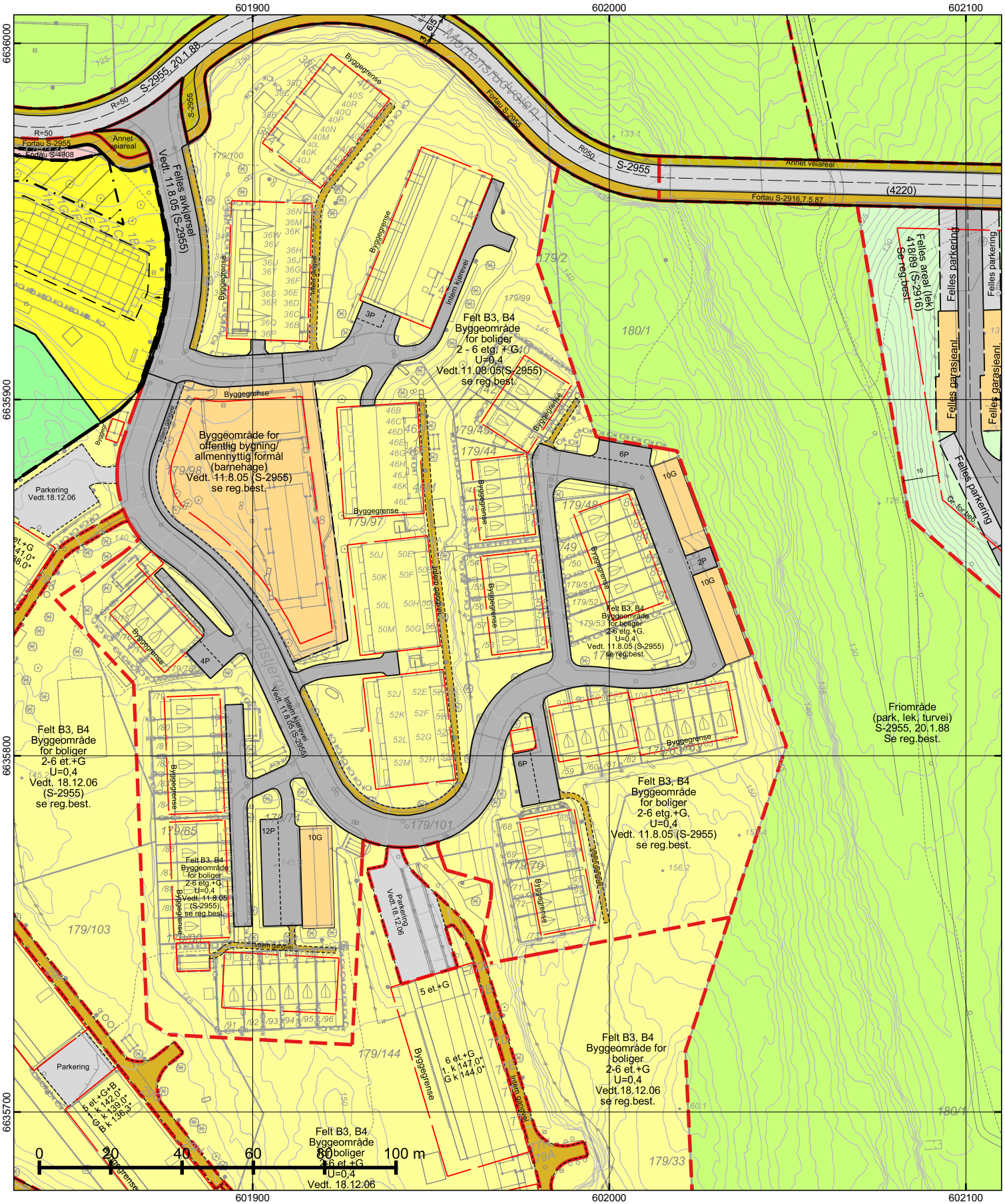
Oversiktskart

Adr.:	Jordstjerneveien 58	**Bydel :**	SØ. NORDSTRAND
Gnr bnr :	179 / 56	**Skolekrets (2020/2021):**	Mortensrud



Dato: 21.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

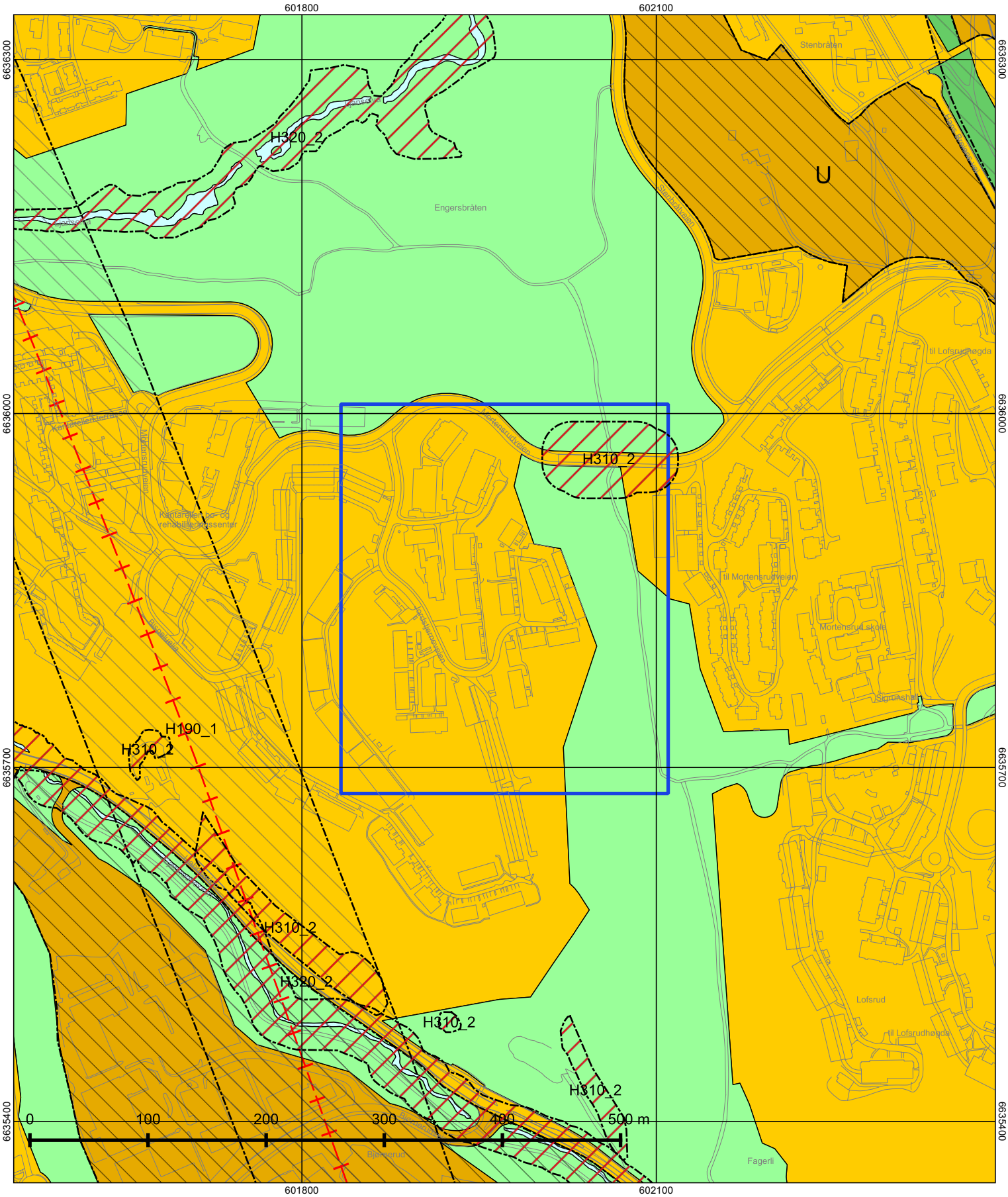
PlottID/Best.nr: 156437/ 86531006
Adresse: Jordstjerneveien 58
Gnr/Bnr: 179/56
Deres ref.:
Kommentar:

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: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156437/86531006
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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jordstjerneveien 58, 1283 Oslo
Gnr. 179, Bnr. 56, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
24260150

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Caroline Wang Langer

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 902 33 565

E-post: caroline.wang.langer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
