PRIVATMEGLEREN

JORDSTJERNEVEIEN 79 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

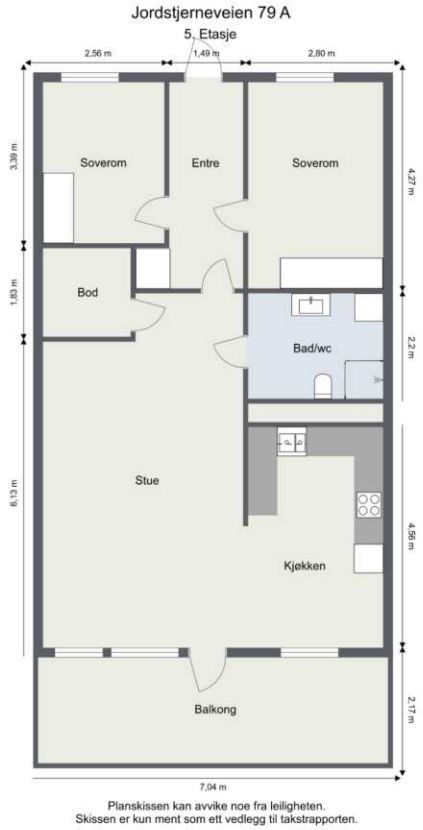
Boligbygg med flere boenheter

Jordstjerneveien 79 A, 1283 OSLO

OSLO kommune

gnr. 179, bnr. 144, snr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som ett vedlegg til takstrapporten.

Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14138-2235 **Eiendomsverdi ref nr:** PU8230

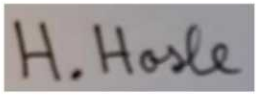
Foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS **Vår ref:** Håkon Hosle

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstpartner Hosle AS



Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget omfatter en tilstandsanalyse av en treroms selveierleilighet beliggende i 5. etasje i Jordstjerneveien 79 A, bydel Nordstrand, Oslo. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Bod/Parkering: boligen disponerer én kjellerbod samt parkeringsplass med elbil lader i felles garasjekjeller. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen er oppført i 2012 og i henhold til byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Eiendommen er vurdert ut fra den stand den hadde på besiktigelsesdagen. Tilstandsanalysen er utført på nivå 1, basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Selv om det foreligger tilstandsrapport, fritar dette ikke kjøper fra å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk på seks etasjer samt kjeller. Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong. Fasaden er forblendet med teglstein og liggende malt trepanel. Bygningen har flatt tak tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glassfelt 2011.

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og-lydklassifisert type b30/40db. Balkongdør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 2012.

Adkomst fra stue til en vestvendt balkong på ca. 15 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med utelys og strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers parkett i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

Vedlikehold o.l.
Selger opplyser om en mindre fuktskade i parkettgulv i stue etter støvsuger med vanntank som lakk noe. Dette er slipt ned og oljet opp på nytt etter befaringsdagen. Noe skjolder/fargeforskjell må påregnes i dette området.

Etasjeskillerne er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 5 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på ca. 3 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 5 mm gjennom hele rommet.

Innvendig har boligen glatte formpressede dører til alle rom. Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderomskabin fra byggeår 2012. Som er overflateoppusset i 2025

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på . Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på .

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Rustfritt-sluk med klemring i gulv. Synlig smøremembran ført ned under klemring i sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt klosett, dusjhjørne med en svingbar glassdør og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet og tilluft via spalte under dør og ventil i vegg.

Badet har baderomskabin i metall og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte lakkerte skapfronter, laminert benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og frittstående hvitevarer som komfyr, opåvaskmskin, kjøl/- fryseskap.
Det er avtrekk over kokesone via ventilator koblet til boligens mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.

Avløpsrør av ukjent type da denne ikke var synlig inne i leiligheten. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på bad ellers fjernvarme med radiatorovner.

Fordelerstokker er plassert bak vegg på baderom.

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

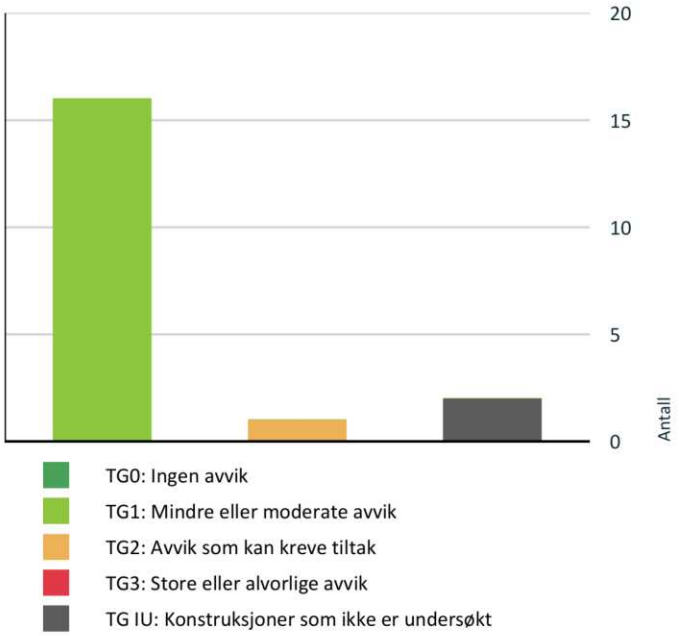
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering opplyst av selger	Bad: - Flis på flis med rustikk finish. Nytt baderomsinnredning fra Korsbakken Bad: - Home servantskap 100 cm i heltre eik. - Corian servant 100 cm. - Nytt virveltoalett med sete. Ny dusjløsning: Tapwell Rooh 90 dusjdør i Honey Gold. Nye armaturer og tilbehør i Honey Gold: - Tapwell servantkran. - Tapwell takdusj. - Tapwell trykknapp. - Tapwell dorullholder. - Tapwell håndkleholdere.
2025	Modernisering opplyst av selger	Elektrisk og belysning: - Alle stikkontakter skiftet til Elko Plus. - Installert Plejd smarthussystem i hele leiligheten. - Montert Zip Tube LED-skinner i tak. Nye taklamper: -Umage Eos. -Nova Life Aura rondell taklampe, 3 lys, 38 cm, Smoke.
2025	Modernisering opplyst av selger	Overflater: - Gulv behandlet med 4 strøk overflatebehandling. - Vegger og tak helsparklet. - Fjerning og utbedring av synlige skjøter i betongelementer. - Alle malte overflater malt i sandbeige farge.
2025	Modernisering opplyst av selger	Tilpasninger og skjulte installasjoner: - Strømuttak hevet bak svevende TV-benk. - Kabler til hjemmekinoanlegg skjult i vegg for et ryddig uttrykk.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk på seks etasjer samt kjeller. Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong. Fasaden er forblendet med teglstein og liggende malt trepanel. Bygningen har flatt tak tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt.

Tilstandsrapport

vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glassfelt 2011.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det registreres at utvendig glasslist ved stuevindu har deformasjon/vridning og ligger ikke tett an mot glassfeltet. Forholdet kan medføre økt risiko for inntrengning av vann og fukt bak glasslisten over tid. Vedlikehold eller utbedring bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt grunnet utett løsning imellom glasslist og glassfelt.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/40db. Balkongdør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 2012.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst fra stue til en vestvendt balkong på ca. 15 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med utelys og strømuttak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers parkett i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

Vedlikehold o.l.
Selger opplyser om en mindre fuktskade i parkettgulv i stue etter støvsuger med vanntank som lakk noe. Dette er slipt ned og oljet opp på nytt etter befaringsdagen. Noe skjolder/fargeforskjell må påregnes i dette området.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillerne er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 4 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 5 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på ca. 3 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 5 mm gjennom hele rommet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte formpressede dører til alle rom.
Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderomskabin fra byggeår 2012. Som er overflateoppusset i 2025

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på . Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på .

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rustfritt-sluk med klemring i gulv. Synlig smøremembran ført ned under klemring i sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt klosett, dusjhjørne med en svingbar glassdør og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet og tilluft via spalte under dør og ventil i vegg.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i metall og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del

Tilstandsrapport

som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.





KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte lakkerte skapfronter, laminert benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og frittstående hvitevarer som komfyr, opåvaskmskin, kjøl/- fryseskap.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk over kokesone via ventilator koblet til boligens mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent type da denne ikke var synlig inne i leiligheten.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via spalteventiler over vinduer.

TG 1 Oppvarming generelt

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på bad ellers fjernvarme med radiatorovner.
Fordelerstokker er plassert bak vegg på baderom.



TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen.
Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i innvendig bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Det elektriske anlegget er fra byggeår (2012) og er ikke totalrehabilitert.

   Det er utført enkelte mindre endringer etter overtakelse:

   Skiftet stikkontakter.
   Etablert downlights på bad fra eksisterende takpunkt.
   Hevet/flyttet stikkontakt ved TV-benk.
   Etablert strømtilførsel fra speil på bad til servantskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Arbeider i leiligheten er utført av en autorisert elektriker som vennetjeneste uten dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Arbeider i leiligheten er utført av en autorisert elektriker som vennetjeneste uten dokumentasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det har ved enkelte anledninger hendt at sikringen på kjøkkenkursen har løst ut ved bruk av toastjern. Eier er usikker på om dette skyldes toastjernet eller samtidig belastning fra flere apparater på samme kurs.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

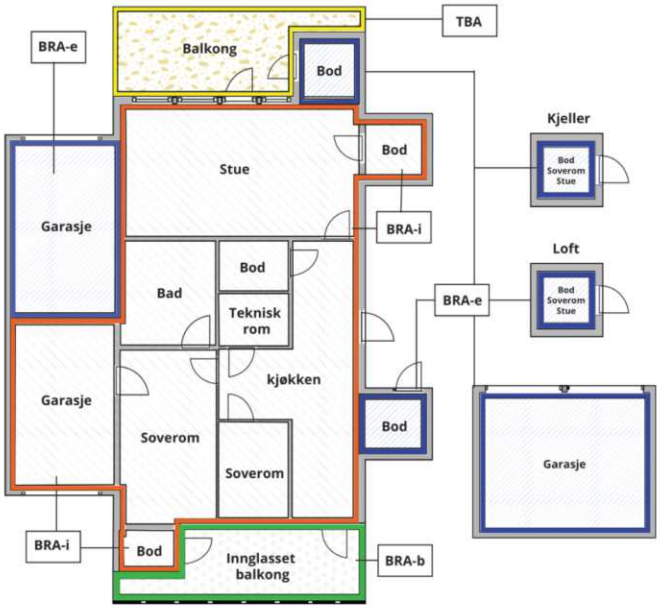
Hva er måleverdig areal?

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 branncceller

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	82			82	15
Kjeller		5		5	
SUM	**82**	**5**			**15**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Kjellerbod merket med nr. 77 ble målt opp til ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

TAKSTPARTNER HOSLE AS
Ingiers vei 1A
0301 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Christoffer Berg Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	179	144		77	13491.8 m²	Ifølge kartverket (Seeiendom.no)	Ikke relevant

Adresse
Jordstjerneveien 79 A

Hjemmelshaver
Larsen Christoffer Berg

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Skogstjernen Mortensrud Boligsameie	83 / 7006	Solibo Tlf: 21 08 05 25	998168120

Felles formue
Kr. 1 269 31.05.2025

Felles gjeld:
Kr. 20 567 31.05.2025

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Treroms selveierleilighet beliggende i 5. etasje i en bygning over seks etasjer samt kjeller. Leiligheten består av entré/gang, bad/WC, to soverom, innvendig bod, kjøkken og stue med åpen løsning, med direkte utgang til en vestvendt balkong. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må alltid påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malte slette flater og parkettgulv. Kjøkkeninnredning med glatte lakkerte skapfronter og laminert benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme.

Bod/Parkering: boligen disponerer én kjellerbod samt en parkeringsplass med opplegg for elbil lader i felles garasjekjeller. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Leiligheten ligger på Mortensrud i et etablert boligområde med kort avstand til dagligvareforretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Mortensrud Torg og Senter Syd ligger i nærområdet og tilbyr et variert utvalg av butikker, serveringssteder og øvrige tjenester. Området har gode kollektivforbindelser med T-bane og buss fra Mortensrud, som gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Det er også kort vei til togforbindelse fra Hauketo stasjon. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området med nærhet til Østmarka, turstier, skiløyper og badeområder. Videre finnes flere idretts- og aktivitetstilbud, samt skoler og barnehager innen kort avstand. Sameiets uteområder er opparbeidet med asfalterte gangveier, fjell og grøntområder med trær, prydbusker og plen samt lekeplass og sitteområder.

Nærmere opplysninger om sameiets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i sameiets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningsetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	83575261			

Kommentar
Fellespolise for sameie. Den enkelte boligeier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Inhentet informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga opplysninger på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Inhentet informasjon.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Vestby	Oppdragsnr.	323260079
Addresse	Jordstjerneveien 79 A		
Postnr.	1283	Sted	OSLO
Selgers navn	Christoffer Berg Larsen		

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?

15. Januar 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1år og 5mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO Favør

Polise/avtalenr.:

32917033

Våtrom

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:

Flis på flis med smøre membran på vegger, gulv på originale fliser. Nye baderoms møbler.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jeg, og faglærte bekjente.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Primer og Smøre membran på eksisterende fliser fra byggeår.

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

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

Lagt strøm fra speil ned til servant møbel. Nye stikk på bad.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg, og faglærte bekjente.

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

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

Kun utstyrs montering med tilkobling av vann/avløp.Skjøtet vannrør og varerør bak speil med inspeksjon fra skap på soverom

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:

Bildet dokumentasjon av prosessens

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Kontroll av meg i ettertid.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nei, den har ikke dette.

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

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Eneste som er verdt å nevne er at ved bruk av toast jernet mitt med noe mer i stikket så har sikring gått. Uvvist om dette er feil på toastjern eller noe svak kurs fra byggeår på kjøkken.

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:

Strøm fra tak punkt til downlights på bad.Strøm fra speil til servant skap.Hevet stikk ved tv benk.Skiftet stikkontakter i leilighet.

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:

Bildet dokumentasjon

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?:

Håkon Hosle

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Selverleilighet, litt usikker hva som går under dette.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 18.06.2026

Signert av *Christoffer Berg Larsen*

Initialer selger:
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jordstjerneveien 79A

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	11 min 0.9 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 3.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min 6.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kantarellen legesenter Linje 73, 73X	5 min 0.4 km
Mortensrud Linje 2, 3	12 min 1 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	22 min 1.9 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.5 km

BARNEHAGER

Eventyrlia Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 0.3 km
Kantarellen barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min 0.7 km
Bjørnebo barnehage (0-6 år) 63 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mortensrud	12 min
Rema 1000 Mortensrud	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Senter Syd Mortensrud	12 min
Vitusapotek Mortensrud	12 min
Mortensrud Vinmonopol	12 min

SPORT

Kantarellen Terasse	7 min
Klemetsrudhallen	13 min
Sport og Mosjon	12 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	13 min

«Flott for barnefamilier.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

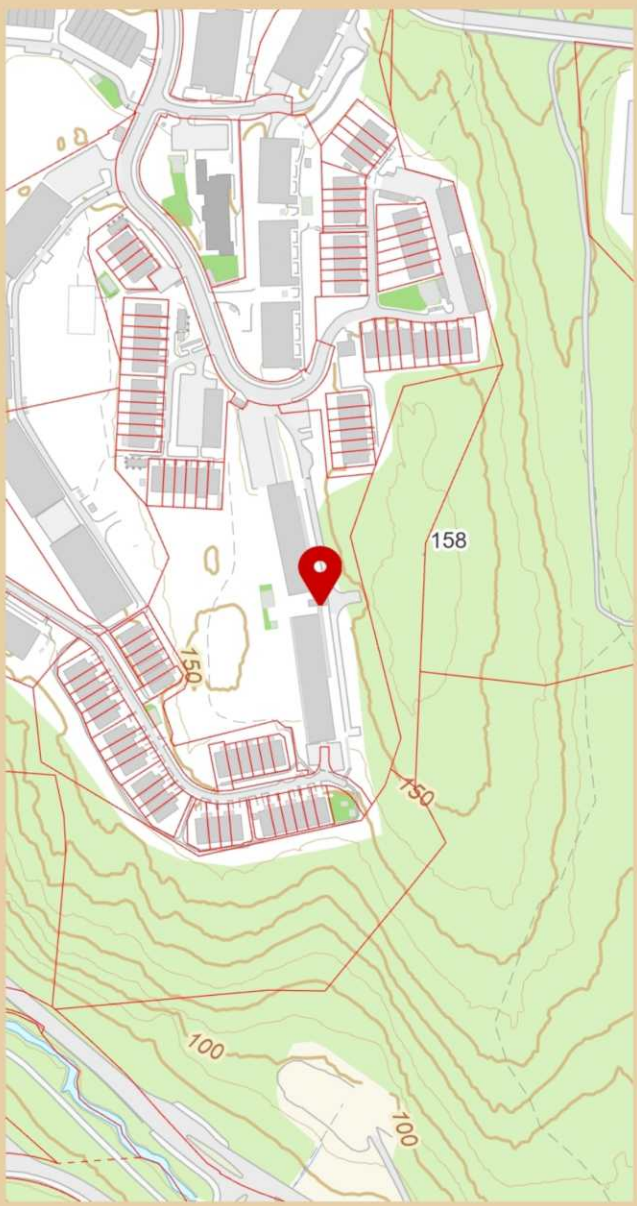
Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



FINN

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

Jordstjerneveien 79A

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	11 min 0.9 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 3.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min 6.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

EVBox Jordstjerneveien 52	2 min
Ridderlia Mortensrud	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kantarellen legesenter Linje 73, 73X	5 min 0.4 km
Mortensrud Linje 2, 3	12 min 1 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	22 min 1.9 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.5 km

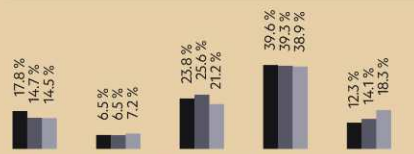
BARNEHAGER

Eventyrlia Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 0.3 km
Kantarellen barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min 0.7 km
Bjørnebo barnehage (0-6 år) 63 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mortensrud	12 min
Rema 1000 Mortensrud	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrudhøyden/Kantarellen	2 305	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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Kantarellen Terasse	7 min
Klemetsrudhallen	13 min
Sport og Mosjon	12 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	13 min

«Flott for barnefamilier.»

— Sitat fra en lokalkjent

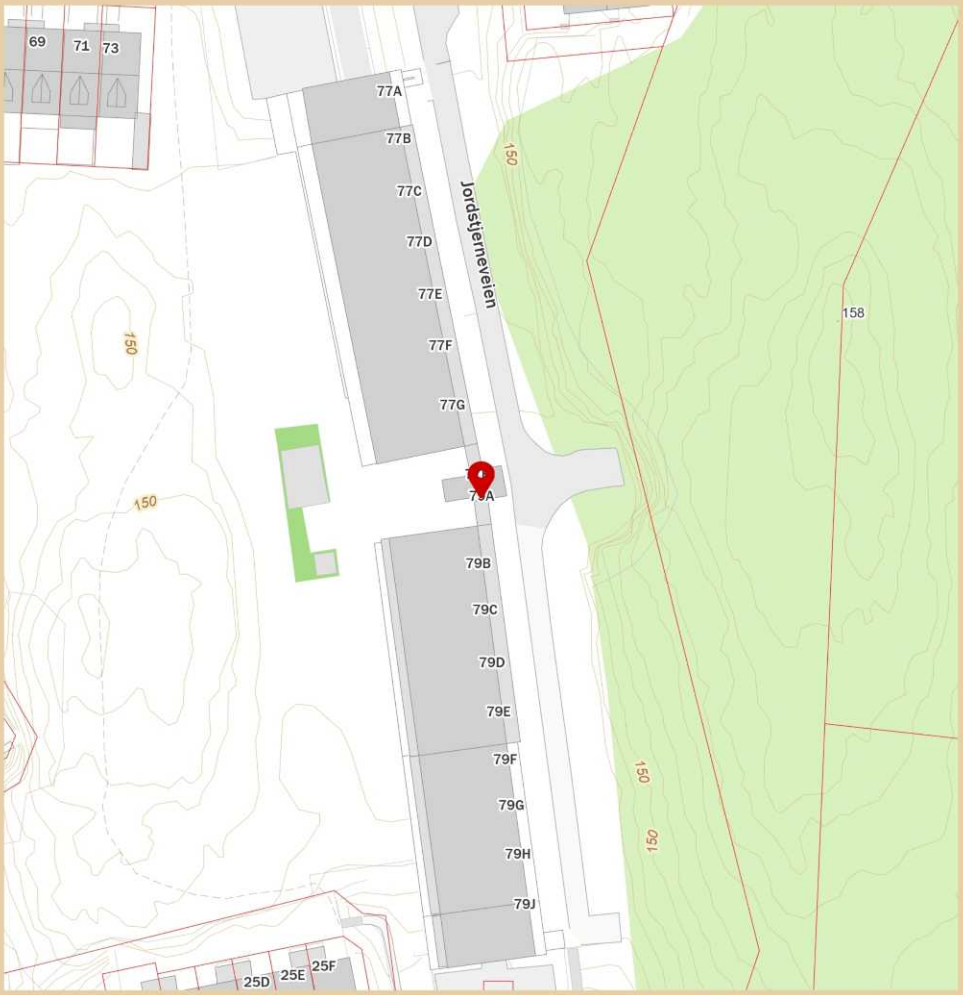
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

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

Jordstjerneveien 79A

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	11 min 0.9 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 3.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min 6.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kantarellen legesenter Linje 73, 73X	5 min 0.4 km
Mortensrud Linje 2, 3	12 min 1 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	22 min 1.9 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.5 km

BARNEHAGER

Eventyrlia Fus barnehage (0-5 år) 73 barn	4 min 0.3 km
Kantarellen barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min 0.7 km
Bjørnebo barnehage (0-6 år) 63 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mortensrud	12 min
Rema 1000 Mortensrud	12 min

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

VARER/TJENESTER

Senter Syd Mortensrud	12 min
Vitusapotek Mortensrud	12 min
Mortensrud Vinmonopol	12 min

SPORT

Kantarellen Terasse	7 min
Klemetsrudhallen	13 min
Sport og Mosjon	12 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	13 min

«Flott for barnefamilier.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

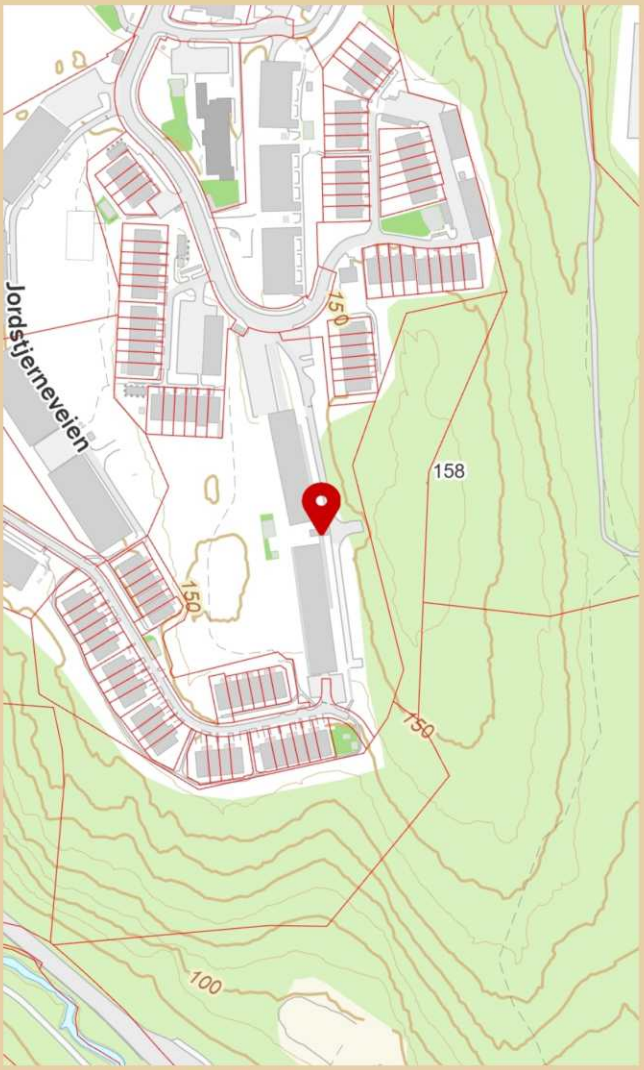
Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

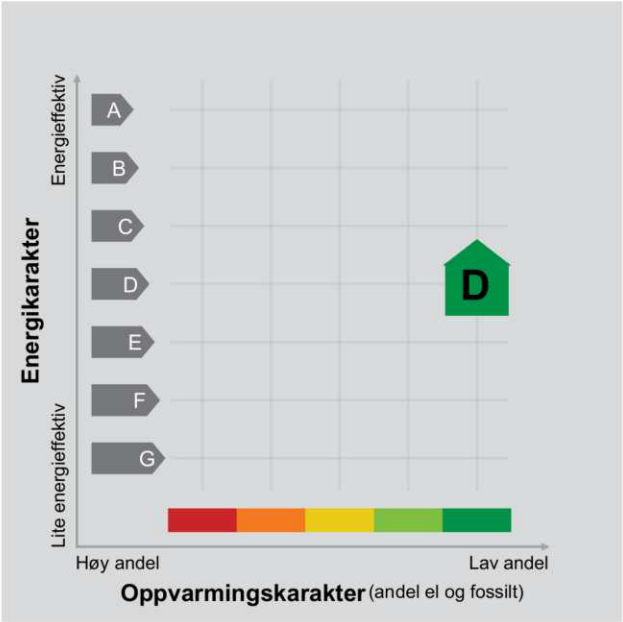
- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Jordstjerneveien 79A
Postnummer	1283
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	179
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	77
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81868964
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2024-38819
Dato	15.10.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

PrivatMegleren Vestby
E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Skogstjernen Mortensrud Boligsameie**

16.06.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 15.06.2026

Boligselskap:	Skogstjernen Mortensrud Boligsameie
Organisasjonsnr:	998 168 120
Gnr./bnr:	179 / 144
Eier(e):	Christoffer Berg Larsen
Seksjonsnr:	77
Adresse:	Jordstjerneveien 79A, 1283 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/skogstjernen-mortensrud/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/skogstjernen-mortensrud/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 83575261
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Hver seksjon disponerer en parkeringsplass.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.122,– pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 437,– pr. md.
Garasjeleie	kr 158,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.717,– pr. md.

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned. Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene, men beløpet vil variere ihht. forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor.
Avregning gjøres av EcoGuard.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 20 567	kr 1 269

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Innkalling ordinært årsmøte 7. mai 2026 – Skogstjernen Mortensrud Boligsameie

Plass og tid: Kantina hos Kantarellen Bo- og rehabiliteringssenter kl. 18.00 (samme sted som tidligere år).

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

A. Valg av møteleder
B. Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
C. Godkjenning av stemmeberettigede
D. Godkjenning av møteinnkallingen

2. Årsberetning for 2025

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Den fremlagte årsrapporten fra styret for regnskapsåret 2025 tas til etterretning.

3. Årsregnskap for 2025

Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet for regnskapsåret 2025 som er gjort opp med et negativt resultat på kr. 535 229 fastsettes som sameiets årsregnskap, og overføres mot konto. for egenkapital.
Årsakene til det negative resultatet er flere:

- uforutsett arbeide med gulvet i U1 (ca. 140.000 kr) ~~og~~
- lekkasje avløpsledning (ca. 170.000 kr) ~~og~~
- rens av kanaler til kjøkkenvifter (ca. 120.000 kr).
- Forskyvning/forsinkelse på 2 mnd når det gjelder fakturering av varme og varmvann til beboerne, dvs det er regnskapsført inntekter for jan-okt. 2025. November og desember 25 blir regnskapsført i 2026
- I tillegg viser det seg at vi har en større sum enn forventet som gjelder fjernvarme for fellesarealer og markvarme i nedkjøringen til U2.-Dette er ikke budsjettert

Se for øvrig tall og kommentarer/noter i årsberetning og årsregnkap

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2025/2026 foreslås økes i forhold til økning av konsumprisindex fra kr 168 000 eks. arbeidsgiveravgift til kr. 175.728 eks. arbeidsgiveravgift .

Styret fordeler honoraret internt.
Styret ber årsmøtet fatte følgende vedtak:
Godtgjørelse til styret for styreperioden 2025/2026 fastsettes til kr. 175.728 eks. Arbeidsgiveravgift.

5. Valg av tillitsvalgte

Innstilling:

A) Valg av styreleder for 2 år
Lasse Tannerfalk stiller til gjenvalg
Som styreleder foreslås Lasse Tannerfalk for 2 år

B) Valg av ett styremedlem for 2 år.
Trygve Sønvisen stiller til gjenvalg
Som styremedlem foreslås Trygve Sønvisen for 2 år

C) Valg av valgkomite.
Medlemmer av valgkomiteen har vært Christina Kvammen, Eah Vilje Belseth og Gisou Barzegar Haghi.
Christina Kvammen og Gisou Barzegar Haghi stiller ikke til gjenvalg.
I sameiets vedtekter står det:
Valg av valgkomité på 3 medlemmer.Valgkomitéen har som oppgave å legge frem forslag på kandidater til valg av de medlemmer av styret som er på valg på ordinært sameiermøte. Valgkomitéen velges på hvert ordinære sameiermøte. Komitéen konstituerer seg selv og velger leder.

Styret har sendt ut melding til alle sameiere og bedt interesserte melde seg.
Dessverre har ingen meldt sin interesse.
Styret håper at det på årsmøtet er noen som melder seg

6. Saker til behandling på årsmøte

A. Forslag endring/tillegg av Husordensregler:

- **Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:**
  - Forslag til nytt punkt 3.7 Det er ikke tillatt å mate fuglene ved å kaste ut mat fra terrassene
  - Forslag til nytt pkt. 5.7 Ballsparking og høylydt lek skal avsluttes senest kl. 20.00 alle dager

B. Sykkelparkering

- Vedtak ved årsmøte i 2025:
    - Det ble vedtatt å gi fullmakt til styret å innhente tilbud og vurdere plassering. Det ble også vedtatt at Tim Wilkinsom og Bruno Schneider skal involveres spesifikt i dette arbeide. Eventuelle beslutninger må tas av på et senere årsmøte.
- Styret har behandlet saken på flere styremøter og vurdert flere alternativer. Bruno Schneider har kommet med konkret forslag til løsning. Både Tim og Bruno har blitt invitert til styremøter. På styremøte i mars deltok Tim Wilkinsom og Bruno Schneider hadde ikke mulighet til å delta.
- Styret har på forslag fra Bruno, gjennomført en spørreundersøkelse som første skritt, for å undersøke hvor stort behovet er for sykkelparkering i sameiet.
  Resultatet fra spørreundersøkelsen:
    - 31 beboere har besvart
    - 6 beboere melder behov for oppbevaring
    - 11 vanlige og 3 elsykler er behovet
- På styremøtet i mars vedtok styret følgende:
    - -Som trinn 1 vurderer styret og sette opp 10 faste sykkelstativer ute slik at man kan låse sin sykkel i stativet
    - Styret skal vurdere regler for sykkelparkering - Trygve innhenter priser til 10 stativer som skal støpes ned i bakken.
    - Saken skal legges frem for årsmøtet 7. mai
    - Bruno Schneider er informert om dette vedtaket
- **<u>Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:</u>**
    - Årsmøtet aksepterer som trinn 1 og sette opp 10 faste sykkelstativer ute slik at man kan låse sin sykkel i stativet

C. Tiltak for å redusere farten i nedkjøring til U2.

- Det har vært diskutert i styret forskjellig løsninger: lysregulering (kostnad ca. kr. 40.000 + mva), fartsdempere, skilting og sette opp

fartsdempende hindringer på veggene begge sider i nedkjøringen til U2

- **<u>Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:</u>**
    - Styret anbefaler løsning med å vi prøver å sette opp fartsdempende hindringer på veggene begge sider i nedkjøringen til U2 – dette er den desidert mest rimelige løsningen

D. Sak fra Tim Wilkinson vedr. å fjerne automatisk avlesing av varme og varmtvann

- Fra Tim: Ønsker å fremme forslag om avvikling av ECOGUARD. Denne vannmåleren har en kostnad på 50kr pr mnd som betyr at vi betaler like mye i vann som leie av utstyr til å lese av forbruket. Som vil dinar 50kr x 86 enheter = 4300kr i mnd som tilsvarer 51300kr i året. Dette mener jeg er helt unødvendig å sløse penger på totalt for alle eiere. Derfor foreslår jeg at vi går tilbake til felles fordeling av forbruket, slik at man slipper å betale unødvendig for leie av utstyr for å lese av forbruket.
- **Styrets kommentar og innstilling:**
    - Individuell måling av varme og varmtvann ble vedtatt på årsmøte i 2024 med et overveldende flertall (20 stemmer for).
    - Positive effekter av vedtaket: - Vi har fått en rettferdig fordeling av forbruket - man betaler for det man bruker - når det gjelder eget forbruk er det slik at alle betalte i 2024 1.036 kr/måned for varme og varmtvann. I 2025 har de fleste betalt et mye lavere beløp – I noen tilfelle mer enn 50% lavere
    - Det totale forbruket av kWh har gått ned med ca. 10 % - Det er mange sameiere som har fått en redusert kostnad for varme og varmtvann

- **<u>Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:</u>**
    - Forslaget fra Tim Wilkinson avvises

Følgende saker skal behandles på beboermøte:

A. **Nye medlemmer til sameiets trivselgruppe**.
Sameiet har i noen år hatt en trivselgruppa som har gjort en fantastisk innsats for å fremme det sosiale i sameiet. Trivselgruppe har blant annet arrangert sommerfest og juletretenningsfest. I tillegg har de stått for servering ved dugnader og årsmøte mv. Tusen takk til dere i trivselgruppa for en flott innsats Nå er det slik at vi trenger nye medlemmer til trivselgruppa. Vi håper det er mange som ønsker å stille opp. Er du interessert kan du melde din interesse til styrets epost adresse: skogstjernen@gmail.com eller ta direkte kontakt med styreleder

B. **Info-saker**

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2026 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____(bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____(bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

ÅRSBERETNING FOR 2025

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 6. mai 2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Lasse Tannerfalk	2024 (2 år)
Styremedlem:	Trygve Sønvisen	2024 (2 år)
Styremedlem:	Bente Svendsen	2025 (2 år)
Varamedlem:	Rune Heidenstrøm	2025 (2 år)
Varamedlem:	Hroar von Malchus Hurlen	2025 (2 år)

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 84 seksjoner.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 179 Bruksnr. 174 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 998 168 120.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av SOLIBO AS.
Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiets lån:
Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste (vaktmester og renhold):
Sameiet har hatt vaktmesteravtale med Vaktmestergruppen AS nå etter sammenslåing: PBT Eiendomsdrift Øst AS

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. I 2022 ble det besluttet å skifte ut brannalarmsystemet i fellesarealer (garasje og trapp) og i leilighetene. Årsaken til dette var at mange detektorer var i ustand og gamle. De nye anleggene er tilknyttet Brann- og redningsetaten og ble ferdiginstallert i 2023.
Eier/beboer har ansvaret for at brannslokkingsutstyr finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:
Sameiet har avtale med Telia Norge AS.
Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia på www.telia.no eller til kundesenter telefon nummer 924 05 050.

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 81566378.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID
Det er blitt avholdt 8 styremøter i 2025, og 108 saker er behandlet.

Styret forberedte og gjennomførte fysisk årsmøte for 6. mai.2025. Det var 25 stemmeberettige seksjonseiere og 1 seksjoner representert ved fullmakt.

Det ble arrangert dugnad den 12. mai, og det var mange frammøtte og vi fikk gjort en meget god jobb med uteområdet vårt. Ca. 30 personer var tilstede. De fleste av de planlagte oppgavene ble utført. Beboerne var meget godt fornøyd med at trivselgruppen serverte kaffe, te og vafle. Takk for innsatsen til alle som var med.

Kontakt med beboerne har vært ivaretatt ved hjelp av mail, informasjonsskriv og sms-varsling.

Energi og vann
For å redusere energiforbruket har styret har fått byttet energimåler, finjustert fjernvarmeanlegget og isolert alle rør i og utenfor teknisk rom.
Styret har også installert energimåler på snøsmelt anlegg for å kunne se energiforbruken og muligens redusere forbruket
Styret har i tillegg installert vannmåler på inntak av vann fra Oslo kommune.
Bakgrunn for tiltaket er stadig økte priser fra Oslo kommune og at vi betaler i dag i forhold til en tariff som ble bestemt når blokkene ble bygget. Men vannmåler betaler vi isteden for faktisk forbruk. Erfaringer viser at man sparer mellom 10-20 % med vannmåler.

Styret har etter vedtak på ordinært årsmøte installert individuelle målere i hver leilighet for varme og varmtvann. Individuell måling av varme og varmtvann ble satt i drift fra 1. januar 2025. Den totale besparelsen i 2025 er ca. 10%

Utbedring av utemiljø:
Styret har gjennomført tiltak og investert i nye leker og benker i vårt uteområde. Den totale kostnaden er litt over 200.000 kr. Vi får bidrag med 100.000 kr fra Oslo kommune.

Ny forretningsfører:
I august 2024 blir det et bytte av forretningsfører fra Sebra/BORI til SOLIBO fra 1. august. SOLIBO tilbyr de samme men mere modere tjenester til en lavere pris. Fra 154.000 til 96.000 kr/år.

Sprekker i gulvet i U1 og i taket i U2:
Styret har i 2024 startet arbeidet med å tette sprekker i gulvet. Gjenstående arbeid blir utført våren 2025.

Vedlikeholdsplan:
Styret har i samarbeide med enkelte sameiere utarbeidet en vedlikeholdsplan for 2025-2033.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2025
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.25 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2025 var totalt kr 4 116 779 og finansinntekter 70 404 sum 4 187 183

Kostnadene i 2025 var totalt kr 4 722 412

Resultatet av driften året 2025 viser et negativt årsresultat på kr 605 633 før finansinntekter. Etter finansinntekter på 70 404 viser et negativt resultat på kr 535 229
Årsaken til det negative resultatet er flere:
uforutsett arbeide med gulvet i U1 (ca. 140.000 kr) lekkasje avløpsledning (ca. 170.000 kr) og rens av kanaler til kjøkkenvifter (ca. 120.000 kr). Det er også en forskyvning/forsinkelse på 2 mnd når det gjelder fakturering av varme og varmvann til beboerne. I tillegg viser det seg at vi har en større sum som ikke er budsjettert dette gjelder fjernvarme for fellesarealer og markvarme i nedkjøringen til U2.
Årets resultat på kr -535 229 (inkl. finans) fremkommer i resultatregnskapet for 2025 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2026
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2026. Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene. Følgende informasjon er sendt ut til alle sameiere 30. november 2025:

Styret har nå vedtatt budsjett for 2026, og ser seg dessverre nødt til å øke felleskostnadene fra 1. januar 2026.

Dette skyldes bl.a en kraftig økning i de kommunale avgiftene på hele 27%.

Det forventes også en generell økning på ca 5% i kostnad for bl.a kabel-tv/internett og for forsikring.

På den andre siden forventes det at kostnader for fjernvarme og varmtvann vil gå noe ned - særlig vinterstid. Grunnen er at vi har gått inn på Norgespris - og at alle nå i tillegg har individuelle målere for denne bruken.

I 2025 har det vært en del uforutsette kostnader knyttet til problemer med bl.a garasjegulv, avløpsledning og en ekstraordinær rens av alles kjøkkenvifter.

Ved å øke felleskostnadene noe, vil vi være bedre rustet til å møte slike uforutsette hendelser neste år. Det betyr at felleskostnader (inkl. kabel-tv og garasje) fra 1.1.26 vil bli:

• Leilighetene på 83 m2: kr. 3.669 pr. mnd. Dette utgjør en økning på 424 kr/mnd. (14.61%)

• Leilighetene på 85 m2: kr. 3.744 pr. mnd. Dette utgjør en økning på 434 kr/mnd. (14,63 %)

Vi vil også etter økningen ha lave felleskostnader sammenlignet med øvrige boligsameier i vårt område.

Styret har også besluttet å endre forfallsdato for betaling av felleskostnader fra den 15 hver måned til den 20. i hver måned. Dette skjer etter ønske fra enkelte beboere.

Det er satt av ca. 500.000 til vedlikehold iht utarbeidet vedlikeholdsplan

Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 173.979. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe reduserte energikostnader sammenlignet med kostnaden i 2024. Årsaken til dette er at sameiet har Norgespris fra 1.10.2025

Forsikring:
Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2026 fra budsjett 2025 kr. 335 000 til 351.000 i 2026.
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:
Kommunale avgifter øker med 27%.

Øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst. På flere poster er budsjettet redusert. Dette gjelder bla driftskostnader for vaktmester og renhold samt vedlikeholdskostnader for garasjeanlegg og brannvernanlegg

Oslo, 09.04.2026

Styret
i
Skogstjernen Mortensrud Boligsameie

Lasse Tannerfalk	Trygve Sønvisen	Bente Svendsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap 2025

for

Skogstjernen Mortensrud Boligsameiet

Orgnr: 998 168 120

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**2 164 173**	**2 413 217**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-535 229	-249 043
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-535 229**	**-249 043**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 628 944**	**2 164 174**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 736 051	2 648 622
Kortsiktig gjeld	107 106	484 449
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 628 944**	**2 164 173**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	4 003 830	4 238 561	4 384 920	4 878 352
Annen driftsrelatert inntekt	**3**	112 949	347 744	198 400	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 116 779**	**4 586 305**	**4 583 320**	**4 890 352**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**4**	23 688	21 150	23 690	24 790
Styrehonorar	**5**	168 000	150 000	168 000	175 728
Forsikring		341 384	305 254	335 760	351 205
Forretningsførsel		102 209	115 881	96 000	106 900
Revisjon		15 125	13 750	9 010	15 200
Kommunale avgifter		1 234 862	999 781	1 165 440	1 465 000
Energi/fyring	**6**	938 324	953 625	1 095 560	1 070 000
Kabel-TV/internett		353 810	362 287	374 400	374 400
Vedlikehold	**7**	934 964	1 365 136	517 080	524 000
Vaktmestertjenester		128 631	122 183	123 960	145 000
Renhold	**8**	134 479	192 810	210 120	160 000
Andre driftskostnader	**9**	346 936	336 025	361 320	404 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 722 412**	**4 937 882**	**4 480 340**	**4 816 373**
DRIFTSRESULTAT		**-605 633**	**-351 577**	**102 980**	**73 979**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	**10**	77 272	104 440	92 100	100 000
Finanskostnader		6 868	1 906	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-70 404**	**-102 533**	**-92 100**	**-100 000**
Resultat		**-535 229**	**-249 043**	**195 080**	**173 979**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**11**	-535 229	-249 043		
SUM DISPONERING		**-535 229**	**-249 043**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		416 776	433 849
Forskuddsbetalte kostnader	**12**	206 053	146 270
Bankinnskudd		1 113 222	2 068 503
SUM OMLØPSMIDLER		**1 736 051**	**2 648 622**
SUM EIENDELER		**1 736 051**	**2 648 622**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**11**	1 628 944	2 164 173
SUM EGENKAPITAL		**1 628 944**	**2 164 173**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 870	359 113
Annen kortsiktig gjeld	**13**	89 237	125 336
SUM KORTSIKTIG GJELD		**107 106**	**484 449**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 736 051**	**2 648 622**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	2 759 052
Kabel-TV/Internett	373 968
Garasjer	179 850
Fjernvarme (Eco.Guard)	262 455
Garasje, drift og vedlikehold	127 542
Ecoguard, varmtvann	258 763
Ecoguard, mpleranlegg + energiservice	42 200
Sum innkrevde felleskostnader	**4 003 830**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Refusjoner	1 000
Utleie parkerings-/garasjeplass	12 000
Tilskudd	100 000
Flyttegebyr	-51
Sum annen driftsrelatert inntekt	**112 949**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 23 688.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 168 000.

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	59 564
Fjernvarme	878 761
Sum energi/fyring	**938 324**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	136 025
Vedlikehold bygninger	206 560
Vedlikehold VVS	264 909
Vedlikehold elektro	2 747
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	46 618
Drift/vedlikehold heis	19 330
Vedlikehold brannsikring	19 690
Vedlikehold parkering/garasje	32 581
Serviceavtale brannsikring	107 480
Serviceavtale heis	40 364
Dører og porter	58 660
Sum vedlikehold	**934 964**

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	1 936
Renhold	132 543
Sum renhold	**134 479**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Kostnader EcoGuard	50 400
Containerleie	24 105
Snøbrøyting/gressklipping	30 679
Leie datasystemer	1 318
Driftsmaterialer	1 519
Egenandeler forsikring	8 000
Kostnader dugnad	909
Fellesarrangement	363
Juridisk bistand	25 000
Kontingenter	179 123
Gaver	1 145
Generalforsamling/årsmøte	7 204
Øredifferanser	0
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 880
Omkostninger inkasso	3 863
Annen kostnad	4 429
Sum andre driftskostnader	**346 936**

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	46 934
Kundeutbytte forsikring	30 338
Sum finansinntekter	**77 272**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 164 173
Overført til/fra egenkapital	-535 229
Opptjent egenkapital 31.12	**1 628 944**

Deler av underskuddet i årsresultatet skyldes en tidsforskyvning av inntekter knyttet til automatisk avregning av fjernvarme. Ved innføring av ordningen ble det besluttet at både inntekter og kostnader relatert til fjernvarme skulle resultatføres løpende. Som følge av avregningsprosessen oppstår det en forsinkelse på to måneder mellom kostnadsføring og fakturering av tilhørende inntekter til beboerne, da forbruket må avregnes per seksjon før fakturering.

For 2025 innebærer dette at inntekter tilhørende november og desember først blir fakturert og inntektsført i 2026. Årsregnskapet for 2025 inkluderer dermed kostnader for 12 måneder, men inntekter for kun 10 måneder. Inntektene knyttet til november og desember utgjør kr 135 268, og ville redusert årets underskudd tilsvarende dersom de var inntektsført i 2025. Fra og med 2026 vil både inntekter og kostnader knyttet til fjernvarme være inkludert for 12 måneder i regnskapet.

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	111 494
Andre forskuddsbetalte kostnader	94 559
Sum forskuddsbetalte kostnader	**206 053**

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	89 237
Sum annen kortsiktig gjeld	**89 237**

Protokoll fra ordinært årsmøte 7. mai 2026 – Skogstjernen Mortensrud Boligsameie

1. Konstituering

A. Lasse Tannerfalck ble valgt som møteleder
B. Erling Wrangell fra Solibo ble valgt som referent og Christina Kvammen til å underskrive protokollen
C. 27 seksjoner var representert, 8 ved fullmakter
D. Innkallingen ble godkjent

2. Årsberetning for 2025

Den fremlagte årsrapporten fra styret ble tatt til etterretning.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet for regnskapsåret 2025 som er gjort opp med et negativt resultat på kr. 535 229,- ble fastsatt som sameiets årsregnskap, og overføres egenkapitalen.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr. 175.728,- Styret fordeler honoraret internt.

5. Valg av tillitsvalgte

Etter valg består styret av:

Styreleder:	Lasse Tannerfalk	2026 (2 år)
Styremedlem:	Trygve Sønvisen	2026 (2 år)
Styremedlem:	Bente Svendsen	2025 (2 år)
Varamedlem:	Rune Heidenstrøm	2025 (2 år)
Varamedlem:	Hroar von Malchus Hurlen	2025 (2 år)

Styrets leder ble valgt særskilt.

Valg av valgkomite.
Ingen vil ta gjenvalg, og ingen meldte seg.

6. Saker til behandling på årsmøte

A. Forslag endring/tillegg av Husordensregler:

Forslag til nytt punkt 3.7 Det er ikke tillatt å mate fuglene ved å kaste ut mat fra terrassene. Forslaget ble endret til «**Det er ikke tillatt å mate fugler.**» og dette ble vedtatt med 21 stemmer.

Forslag til nytt pkt. 5.7 **Ballsparking og høylydt lek skal avsluttes senest kl. 20.00 alle dager.** Forslaget ble vedtatt med 20 stemmer. 3 stemte for et forslag om å forby ballsparking.

B. Sykkelparkering

- **<u>Styrets forslag:</u>**

Årsmøtet aksepterer som trinn 1 og sette opp 10 faste sykkelstativer ute slik at man kan låse sin sykkel i stativ.

Styrets forslag ble vedtatt.

C. Tiltak for å redusere farten i nedkjøring til U2.

- **<u>Styret ber årsmøtet om å fatte følgende vedtak:</u>**

Styret anbefaler løsning med å sette opp fartsdempende hindringer på veggene på begge sider i nedkjøringen til U2.

Styrets forslag ble vedtatt.

D. Sak fra Tim Wilkinson vedr. å fjerne automatisk avlesing av varme og varmtvann

Forslaget ble avvist.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen signeres elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl 19.25.

Oslo 7. mai 2026

Lasse Tannerfalck	Christina Kvammen
Møteleder	Protokollvitne

VEDTEKTER
FOR
SKOGSTJERNEN MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

Gjeldende fra stiftelsesdato iht. opprettelse i grunnboken den 20/2-2012
Endret i sameiermøte 17.3.2014
Endret i ekstraord. sameiermøte 27.8.2015
Endret i ord. årsmøte 7. mai 2019 iht. ny ESL.
Endret i årsmøte 03.05.2023

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Skogstjernen Mortensrud Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune.

Sameiet består av 84 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 23.02.2012.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Gnr. 179, Bnr. 144 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameiet disponerer 6 stk. utvendige felles parkeringsplasser for gjester. I tillegg er det etablert en HC-plass nordøst for blokk 13A som disponeres av sameiet. Bruken av disse plassene forvaltes av sameiestyret.
Eventuelle parkeringsplasser for bevegelseshemmede forbeholdes beboere som tilfredsstiller kravet om bevegelseshemming. Styret tildeler slike plasser, og ved slik fordeling plikter tilgodesett seksjonseier å stille sin ordinære parkeringsplass til styrets disposisjon. Dersom bevegelseshemmingen bortfaller, skal avgivelsen av handicapplassen reverseres.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Se for øvrig punkt 17 nedenfor. Ledninger, rør og lignende nødvendige

installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Videoovervåking av fellesområdet er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder. Det er styret som skal administrere videoovervåkingen og Datatilsynets retningslinjer om lagringstid, innsyn, skilting m.m. vil bli fulgt opp av styret.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.
Sameiet har også felles drifts- og vedlikeholdsansvar for ballbane beliggende på gnr 179, bnr 102.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§ 5
Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trapp/heistårn, terrasser og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold omfattes også vedlikehold av sluk på terrasser, unntatt jevnlig rensing for smuss. Den utvendige fasade, fellesområdet ute skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. I tillegg plikter hver seksjonseier å gi den nødvendige adkomst via leilighet til terrasser ved ettersyn og oppussing.

§ 6
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7
Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer, fortrinnsvis slik at hver av sameiets to bygninger er representert i styret. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 9
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Valg av valgkomité på 3 medlemmer.
   Valgkomitéen har som oppgave å legge frem forslag på kandidater til valg av de medlemmer av styret som er på valg på ordinært årsmøte. Valgkomitéen velges på hvert ordinære årsmøte. Komitéen konstituerer seg selv og velger leder.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnader.

Det kreves vanlig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig

forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Hvis tiltak etter 3. og 4. avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 13
Om årsmøtet

Ved avstemninger har hver seksjon 1 stemme. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 14
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen efter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 17
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen under hensyntagen til arkitektonisk formspråk. Det kreves også forutgående godkjenning av styret.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, inkludert planlagt lekeplass for barn, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til. Sameiet har i hht. tinglyst erklæring rett til bruk og plikt til å medvirke forholdsmessig til drift og vedlikehold av alle ball- og lekeplasser på Mortensrudhøyden.

Parkeringsplassene i sameiet er ordnet som tilleggsdel til den enkelte seksjon ved innvendige.

Garasjeplassene disponeres av hjemmelsinnehaverne, dog med de beskrankninger som er angitt i § 2, 3. ledd mht. bruken av gjesteplasser / plasser for bevegelseshemmede iht. parkeringsnorm for Mortensrudhøyden. Garasjeplassene tildeles ved førstegangssalget av seksjonen og den tildelte plass gjelder også for senere eiere av den/de samme seksjoner.

Rekkehusene beliggende på gnr. 179, bnr. 106 t.o.m. 141 har tinglyst, eller annen rettstiftende rett til 47 parkeringsplasser/ gjesteplasser i parkeringskjelleren samt 14 utvendige gjesteplasser 5 stk. nord for blokk 13A og 9 stk. sør for blokk 13B i Skogstjernen Mortensrud Boligsameie. I tillegg vil 12 parkeringsplasser i garasjekjeller i Skogstjernen Mortensrud Boligsameie selges til beboere innenfor reguleringsområdet Gnr.179, Bnr.29. Rettighetshaverne vil være forpliktet til å dekke forholdsmessige kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, herunder administrasjonskostnader ifm. fakturering, forretningsførsel med mer. Drift og vedlikeholdsplikten er sikret i tinglyst erklæring

Drifts og vedlikeholdskostnadene skal budsjetteres av sameiet for hvert driftsår og fremlegges rettighetshaverne til uttalelse. Drifts og vedlikeholdskostnadene skal ikke overstige det som må antas som normalt for tilsvarende parkeringsplasser. Fordeling av innvendige og utvendige plasser inngår i nærværende vedtekter.

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser
Supplerende tekst:
Billader:
Beboere med parkeringsplasser i sameiet skal kunne få lade elbilen ved sin garasjeplass. Utgiften man har til lading er selve strømutgiften som den enkelte bruker må betale selv.
Den som ønsker en lademulighet for el-bil må søke styret om samtykke til dette, og styret kan bare nekte hvis det er en saklig grunn for det. I søknaden skal det legges frem tilbud fra et autorisert elektrofirma. Kostnad for installasjon av billader bruker selv betale og lader må kobles til brukers hovedsikringsboks i U1.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER
FOR
SKOGSTJERNEN MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 17. juni 2013 endret 7. mai 2026.

1 INNLEDNING

1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleiere.
1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
1.3. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også utgangsdører til terreng mot øst.
2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer og garasjer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgårder og foran hovedinngang.
2.3 Så vel utendørs og innendørs fellesarealer skal behandles aktsomt.
2.4 Reklame/uønsket post skal ikke på gulvet, men i papircontainerne.
2.5 I ganger, trapper, svalganger og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangen skal heller ikke benyttes som' «garderobe» for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.
2.6 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
2.8 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3 TERRASSER

3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned fra terrassene. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av terrassene.

3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrassene. Tepper må ikke ristes på terrassene eller fra vinduer.

3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig over rekkverket.

3.4 Det er tillatt å grille på terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Grilling med kullbriketter er ikke tillatt.

3.5 Det er ikke tillatt å endre på terrassenes utseende, herunder brystvern og terrassegjerder. Avskjerming forøvrig mot vind og sol skal kun skje etter styrets samtykke.

3.6 Maling av vegger og tak i annen farge innenfor sameiers terrasse er ikke tillatt.

3.7 Det er ikke tillatt å mate fugler.

4 LEILIGHETER

4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

4.2 Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten.

5 RO OG ORDEN

5.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i stort omfang. Det samme gjelder bruk av vaskemaskin og tørketrommel samt høylydt snakk og annen uro på fellesområdene.

5.2 I tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

5.3 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.

5.4 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.

5.5 Beboerne plikter verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden kl. 08.00 til kl. 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 til kl. 16.00. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal nevnte aktiviteter ikke foregå.

5.7 Ballsparking og høylytt lek skal avsluttes senest kl 20.00 alle dager.

6 SKILT OG OPPSLAG

6.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet av den type som styret bestemmer. Styret vil besørge bestilling og montering av disse.
6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved hovedinngangene i 1.etasje.

7 ANTENNE

Samtlige leiligheter er tilknyttet gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner/parabol og lignende utenfor leilighetene. Parabolantenner tillates på terrassene under rekkverkshøyde.

8 SØPPEL

8.1 Husholdningsavfall: All søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.
8.2 Papiravfall: Papiravfall skal kastes i i container for papiravfall.
8.3 Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass og metall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9 BOD

9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.
9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.
9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 DYREHOLD

10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen, også i terrassene i 1.etasje.

11 GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass
11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt med annen aktivitet (lek, vask av biler o.l.).

12 PARKERING OG KJØRING

12.1 Det er kun lov å parkere på anviste plasser.
12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motorer eller tomgangskjøring skal ikke forekomme.

13 TRYGGHET

13.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
13.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.
13.3 Det er strengt forbudt å gå ut på takene i 6.etasje.

14 MELDEPLIKT

14.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

15 ENDRINGER

15.1 Sameiermøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

16 SANKSJONER

16.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommendes leilighet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 18.12.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200800103-45 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kaisa Maria Solløs Gjertsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JORDSTJERNEVEIEN 79	Eiendom:	179/29/0/0
Tiltakshaver:	Hansa Selvaag Mortensrudhøyden AS v/Selvaag Bolig	Adresse:	Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 534 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - JORDSTJERNEVEIEN 79

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.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

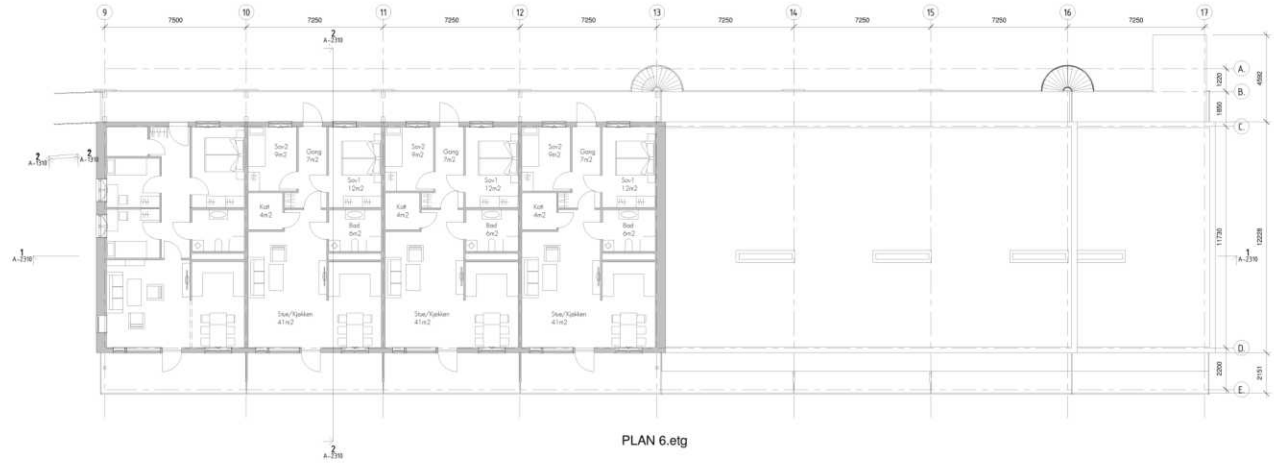
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2012 av:

Kaisa Maria Solløs Gjertsen - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - Enhetsleder

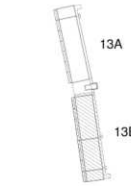
Kopi til:
Hansa Selvaag Mortensrudhøyden AS v/Selvaag Bolig, Postboks 544 Økern, 0512 OSLO, sb.info@selvaag.no



PLAN 5.etg



PLAN 6.etg



Kfr. U-300 utomhusplan og situasjonsplan for nøyaktig beliggenhet av bygg.

REV	DATO	REV.OMFATTER	TEGNET/KONTR

SELVAAG

PROSJEKT
MORTENSRUDHØYDEN

FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
3	179	29

TEGNING OMFATTER
PLAN 5-6.etg

HUS	HUSTYPE
13B	SVALGANG

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1 : 100	07.12.09	GHe	JMo

TEGN.NR	PROSJEKTNR	GRUPPE NR	REV
	2274	A-2120	

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601214695
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
935499151	Selvaagbygg AS		Postboks 544 Økern, 0512 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	179	144

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	179	144	0	1	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	2	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	3	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	4	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	5	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	6	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	7	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	8	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	9	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	10	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	11	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	12	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	13	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	14	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	15	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	16	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	17	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	18	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	19	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 146758 Tinglyst: 20.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/146758/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-19 09:09

Side 1 av 36

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	179	144	0	20	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	21	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	22	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	23	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	24	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	25	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	26	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	27	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	28	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	29	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	30	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	31	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	32	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	33	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	34	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	35	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	36	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	37	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	38	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	39	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	40	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	41	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	42	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	43	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	44	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	45	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	46	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	47	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	48	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	49	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	50	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	51	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	52	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/146758/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-19 09:09

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	179	144	0	53	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	54	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	55	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	56	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	57	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	58	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	59	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	60	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	61	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	62	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	63	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	64	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	65	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	66	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	67	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	68	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	69	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	70	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	71	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	72	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	73	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	74	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	75	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	76	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	77	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	78	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	79	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	80	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	81	85 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	82	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	83	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	179	144	0	84	83 / 7006	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/146758/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-19 09:09

Melding til tinglysing

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

07. 02. 2012
Grete Seyffarth

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/146758/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-19 09:09

Side 5 av 36

Begjæring om 1) ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Sebra Forvaltning as	Plan- og bygningsetaten Org.nr. 971 040 823
Adresse: Gladengveien 1	
Postnr.: 0661 Poststed: Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 994573365 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	179	144		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
935 499 151	AS Selvaagbygg	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

SE EGET VEDLEGG: Vedlegg nr. 1

Sum tellere:	7006	= nevner:	7006

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING Rett kopi 27.1.2012

Dato	Rekvirentens underskrift
7/11-11	SEBRA Forvaltning A/S Gladengveien 1 0661 Oslo Org.nr. 994 573 365 MVA

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 8/11-11	AS Selvaagbygg ihht. firmaattest Generalfullmakt Ole Johnny Bråten	

Dato	Rekvirentens underskrift
7/11-11	

SEBRA Forvaltning A/S
Gladengveien 1
0661 Oslo
Org.nr. 994 573 365 MVA

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
179	149		1-84	Oslo Kommune

Dato	Stempel og underskrift
2.2.12	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
7/11-11	SEBRA Forvaltning A/S Gladengveien 1 0661 Oslo Org.nr. 994 573 365 MVA

Vedlegg 1
s. 1 av 2

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring gnr. 179, bnr. 144 i Oslo Kommune.

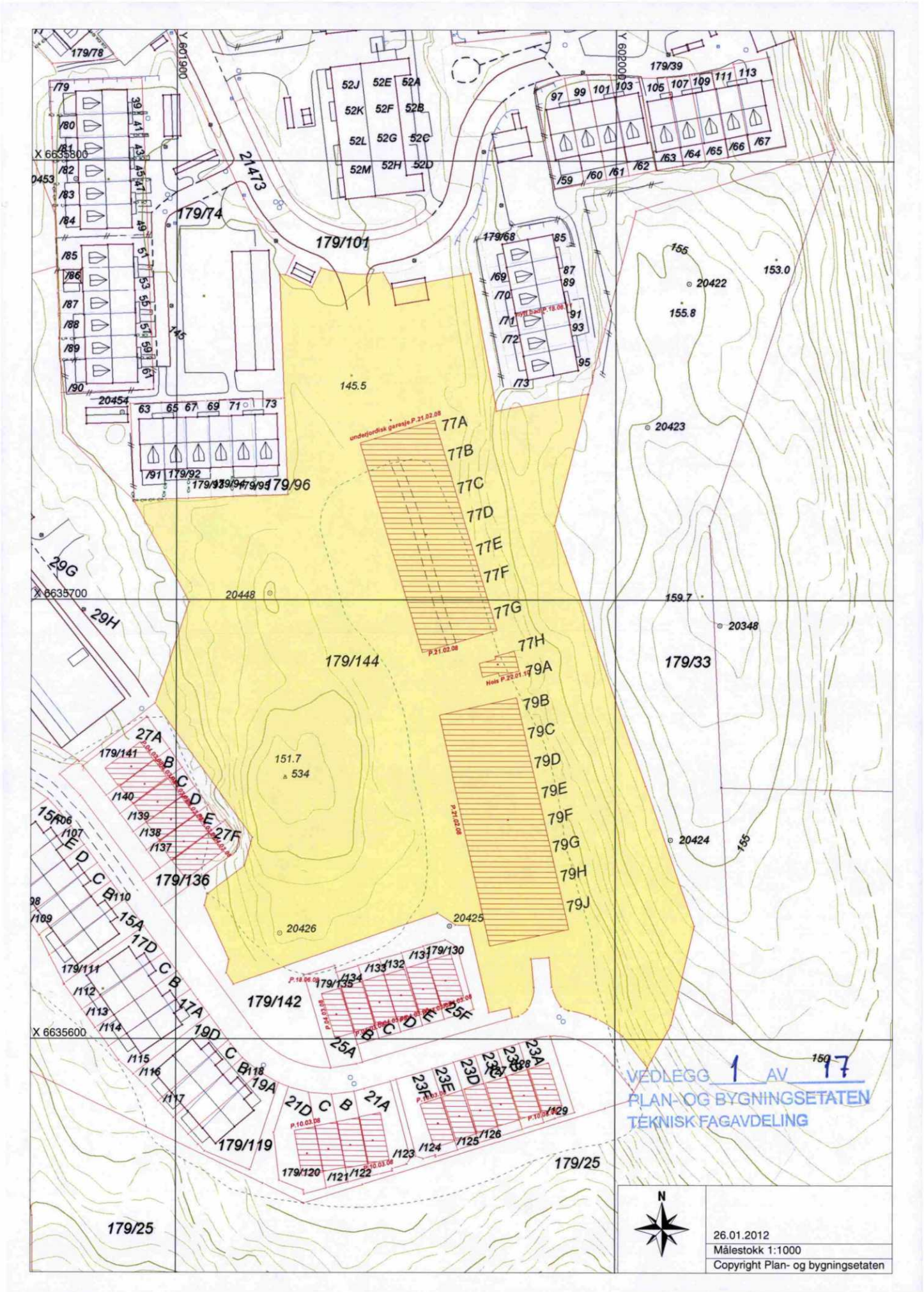
SNR	FORMÅL	BRØK TELLER	TILLEGGSAREAL
1	B	85	B
2	B	83	B
3	B	83	B
4	B	83	B
5	B	83	B
6	B	83	B
7	B	85	B
8	B	85	B
9	B	83	B
10	B	83	B
11	B	83	B
12	B	83	B
13	B	83	B
14	B	85	B
15	B	85	B
16	B	83	B
17	B	83	B
18	B	83	B
19	B	83	B
20	B	83	B
21	B	85	B
22	B	85	B
23	B	83	B
24	B	83	B
25	B	83	B
26	B	83	B
27	B	83	B
28	B	85	B
29	B	85	B
30	B	83	B
31	B	83	B
32	B	83	B
33	B	83	B
34	B	83	B
35	B	85	B
36	B	83	B
37	B	83	B
38	B	83	B
39	B	83	B
40	B	83	B
41	B	85	B
42	B	85	B
43	B	83	B
44	B	83	B
45	B	83	B
46	B	83	B
47	B	83	B

Vedlegg 1
s 2 av 2

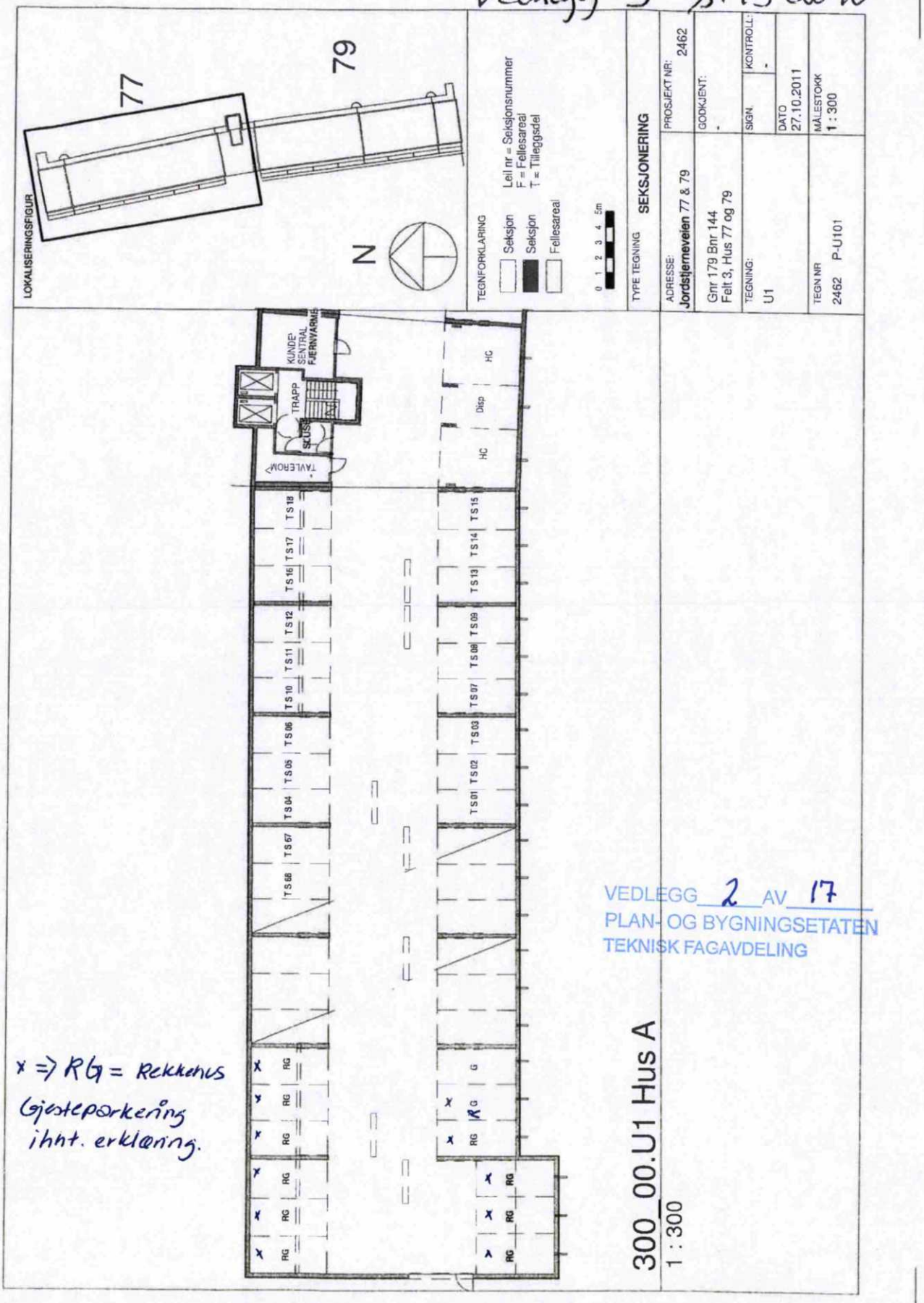
48	B	83	B
49	B	83	B
50	B	85	B
51	B	83	B
52	B	83	B
53	B	83	B
54	B	83	B
55	B	83	B
56	B	83	B
57	B	83	B
58	B	85	B
59	B	83	B
60	B	83	B
61	B	83	B
62	B	83	B
63	B	83	B
64	B	83	B
65	B	83	B
66	B	85	B
67	B	83	B
68	B	83	B
69	B	83	B
70	B	83	B
71	B	83	B
72	B	83	B
73	B	83	B
74	B	85	B
75	B	83	B
76	B	83	B
77	B	83	B
78	B	83	B
79	B	83	B
80	B	83	B
81	B	85	B
82	B	83	B
83	B	83	B
84	B	83	B

Sum teller **7006**

/= sum nevner **7006**

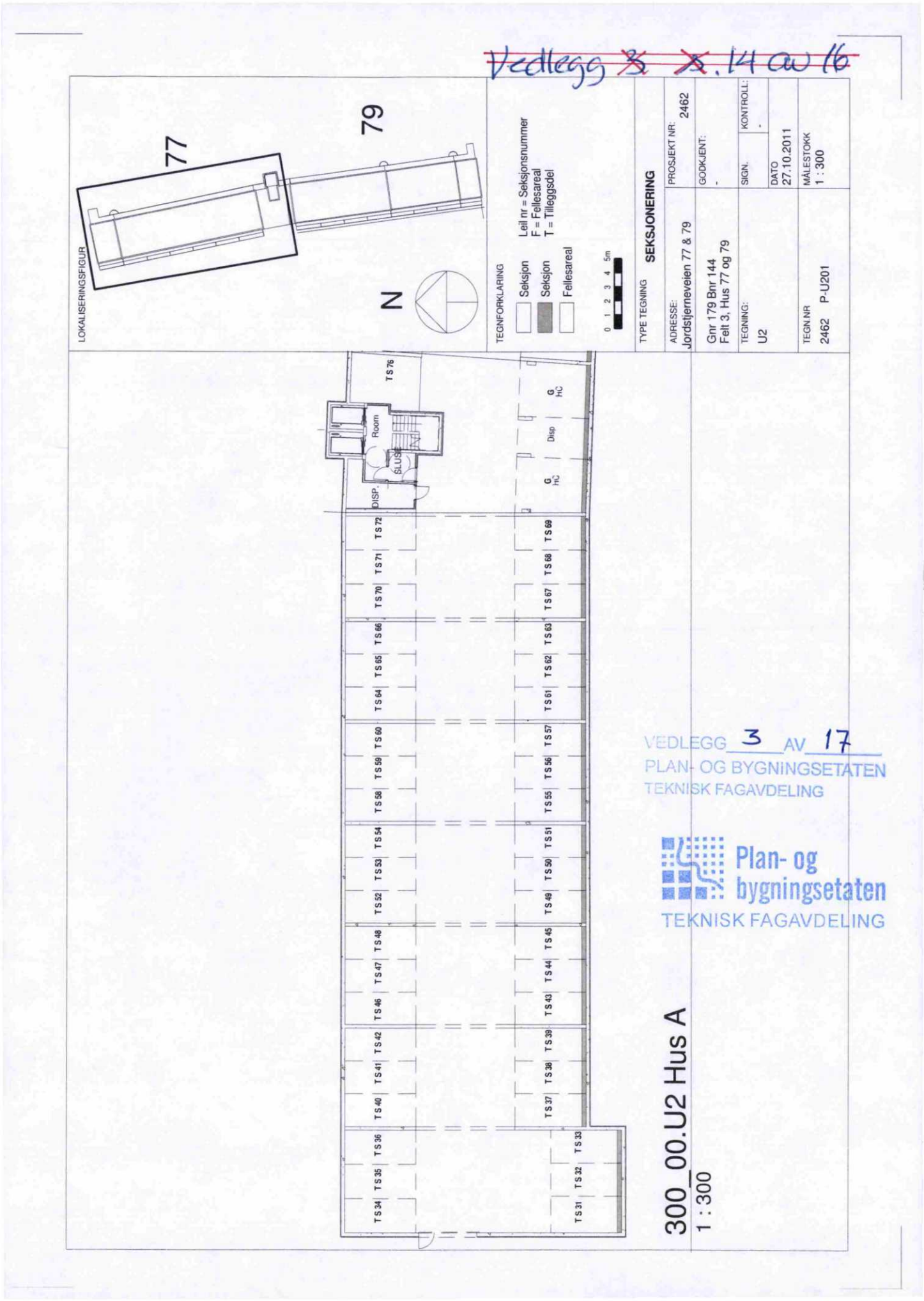

179/78
179/79
179/74
179/101
179/68
179/39
179/96
179/144
179/33
179/136
179/142
179/119
179/25
179/141
179/111
179/135
179/130
179/120
179/92
179/93
179/94
179/95
21473
X 6635800
X 6635700
X 6635600
Y 601900
Y 602000
145.5
151.7
534
155
153.0
155.8
159.7
20422
20423
20424
20425
20426
20448
20454
20348
52J 52E 52A
52K 52F 52B
52L 52G 52C
52M 52H 52D
77A 77B 77C 77D 77E 77F 77G 77H
79A 79B 79C 79D 79E 79F 79G 79H 79J
27A 27F
15A 17A 17D 19A 19D 21A 21D 23A 23D 23E 23F 25A 25F 29G 29H
undejordisk garasje P.21.02.08
P.21.02.08
Hels P.22.01.10
P.10.03.08
P.18.06.08
P.04.03.08
P.21.03.08
VEDLEGG 1 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
26.01.2012
Målestokk 1:1000
Copyright Plan- og bygningsetaten

Vedlegg 3 s. 13 av 16



x => RG = Rekkverus
Gjesteparkering
ihht. erklæring.

~~Vedlegg 3 s. 14 av 16~~



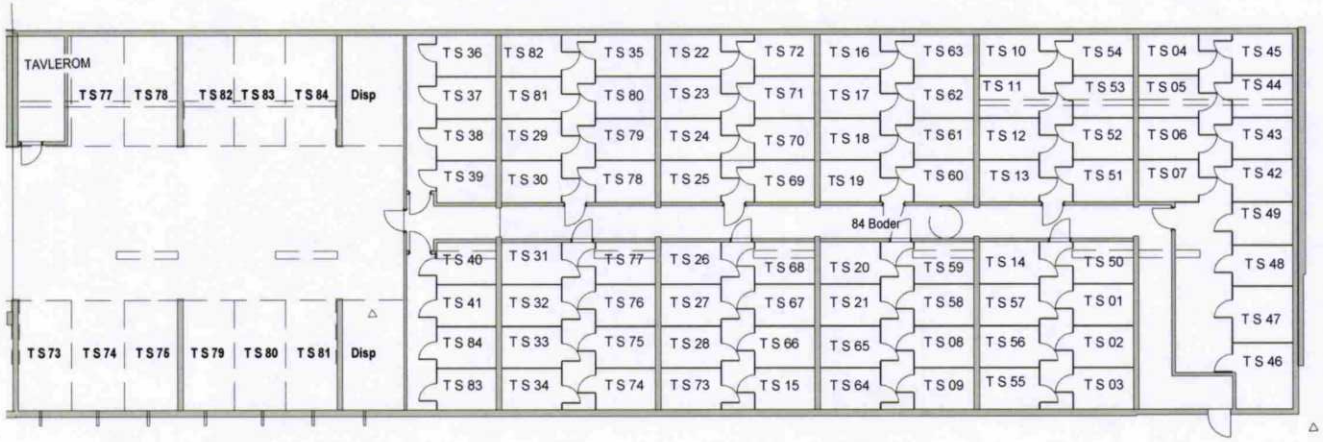
VEDLEGG 3 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

300_00.U2 Hus A
1 : 300

Kartverket

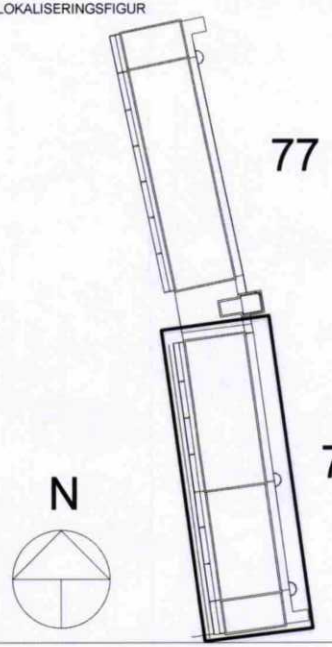
Attestert kopi av dok.nr. 2012/146758/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-19 09:09



300_00.U1 Hus B

1 : 300

LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

Seksjon
Seksjon
Fellesareal

Leil nr = Seksjonsnummer
F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

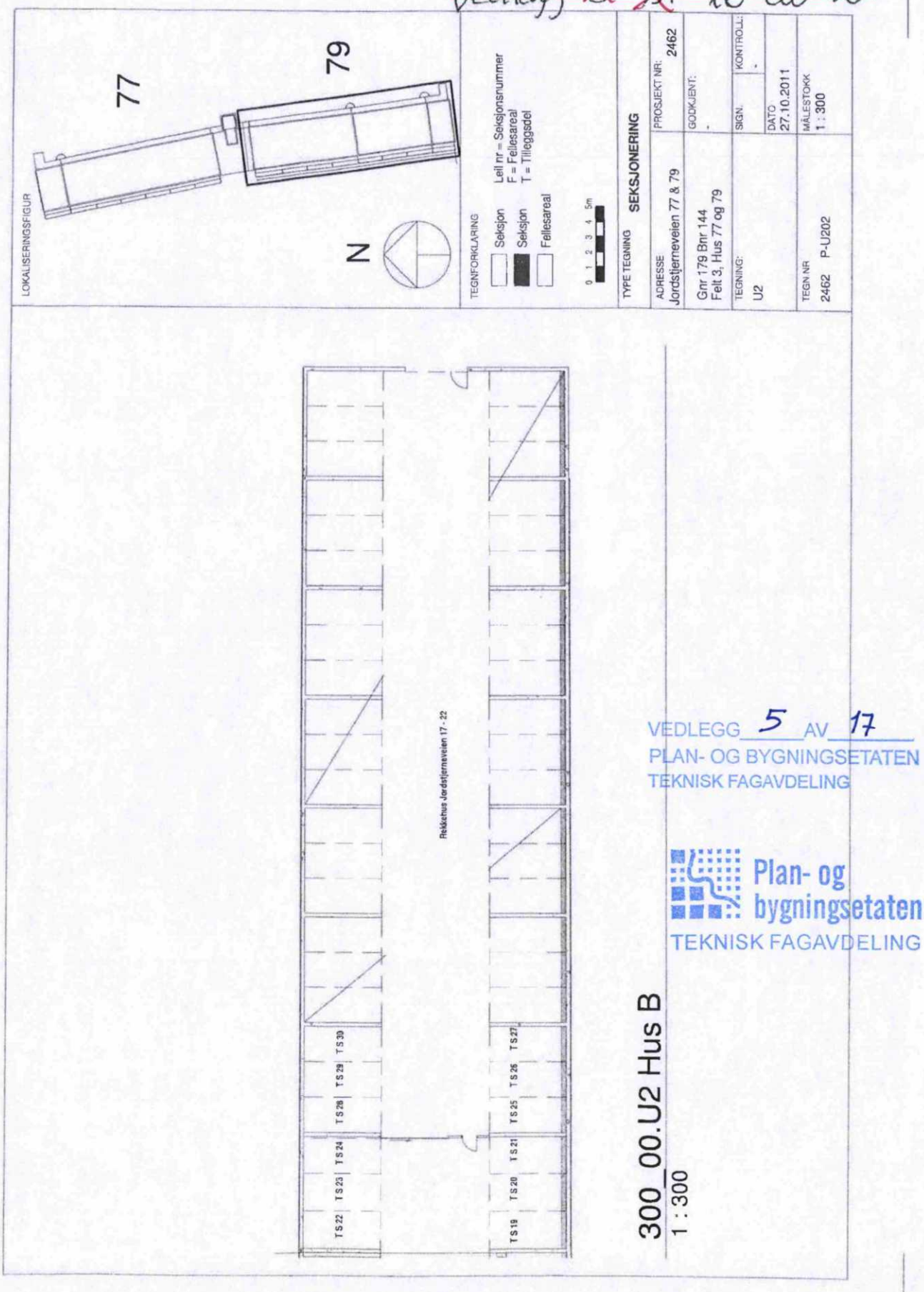
0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: **SEKSJONERING**	
ADRESSE: Jordstjerneveien 77 & 79	PROSJEKT NR: 2462
Gnr 179 Bnr 144 Felt 3, Hus 77 og 79	GODKJENT: -
TEGNING: U1	SIGN. / KONTROLL: -
	DATO: 27.10.2011
TEGN.NR: 2462 P-U102	MÅLESTOKK: 1 : 300

VEDLEGG 4 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg 3 til Sak 16

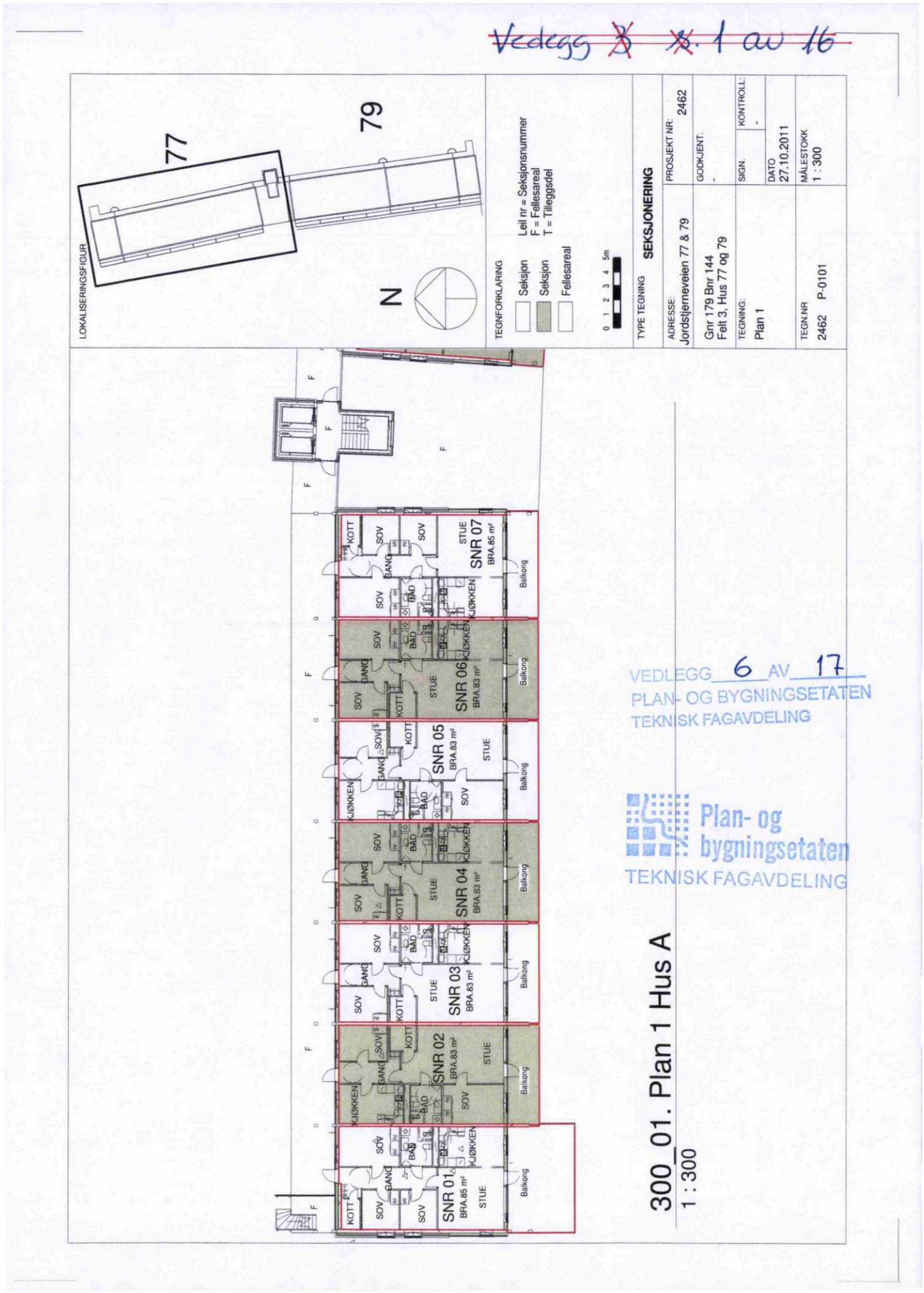
Vedlegg 3 8. 16 av 16



VEDLEGG 5 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg ~~3~~ ~~3~~.1 av 16



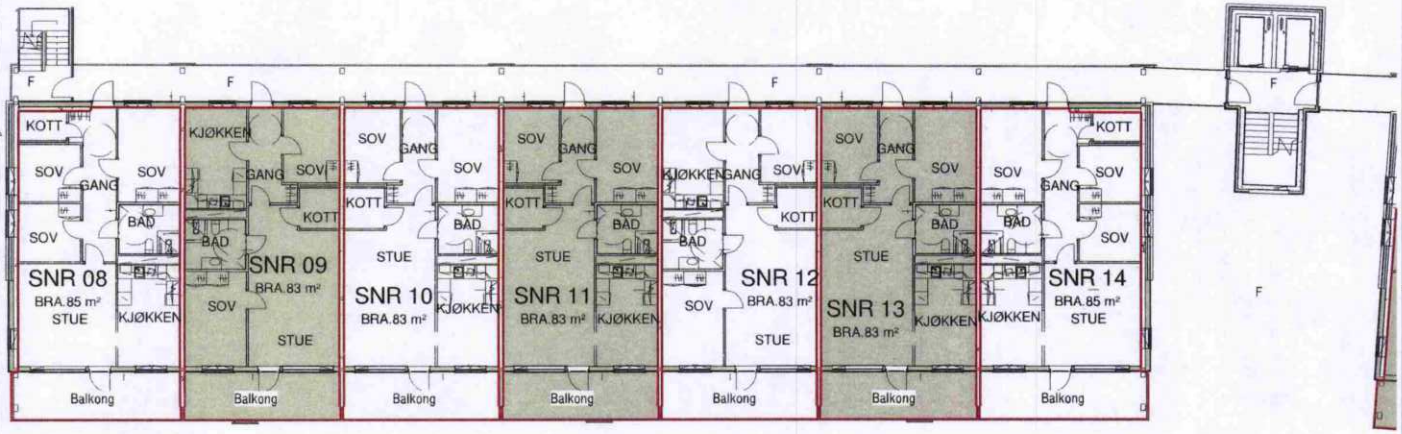
VEDLEGG 6 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

300_01. Plan 1 Hus A
1 : 300

Kartverket

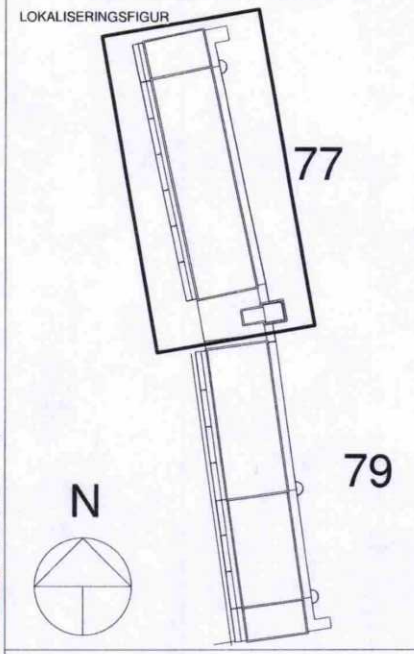
Attestert kopi av dok.nr. 2012/146758/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-19 09:09



300_02. Plan 2 Hus A

1 : 300

LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

- Seksjon
- Seksjon
- Fellesareal

Leil nr = Seksjonsnummer
F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING	
ADRESSE: Jordstjerneveien 77 & 79	PROSJEKT NR: 2462
Gnr 179 Bnr 144 Felt 3, Hus 77 og 79	GODKJENT: -
TEGNING: Plan 2	SIGN. / KONTROLL: -
	DATO: 27.10.2011
TEGN.NR: 2462 P-0201	MÅLESTOKK: 1 : 300

Vedlegg 2 av 16

VEDLEGG 7 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg 3 av 16

LOKALISERINGSFIGUR

77 79 N

TEGNFORKLARING
Seksjon Leil nr = Seksjonsnummer
Seksjon F = Fellesareal
Fellesareal T = Tilleggsdel
0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING SEKSJONERING

ADRESSE: Jordstjerneveien 77 & 79
Gnr 179 Bnr 144
Felt 3, Hus 77 og 79

TEGNING: Plan 3

PROSJEKT NR: 2462
GODKJENT: -
SIGN. KONTROLL: -
DATO 27.10.2011
MÅLESTOKK 1 : 300
TEGN.NR 2462 P-0301

SNR 15 BRA.85 m² STUE
SNR 16 BRA.83 m²
SNR 17 BRA.83 m²
SNR 18 BRA.83 m²
SNR 19 BRA.83 m²
SNR 20 BRA.83 m²
SNR 21 BRA.85 m² STUE

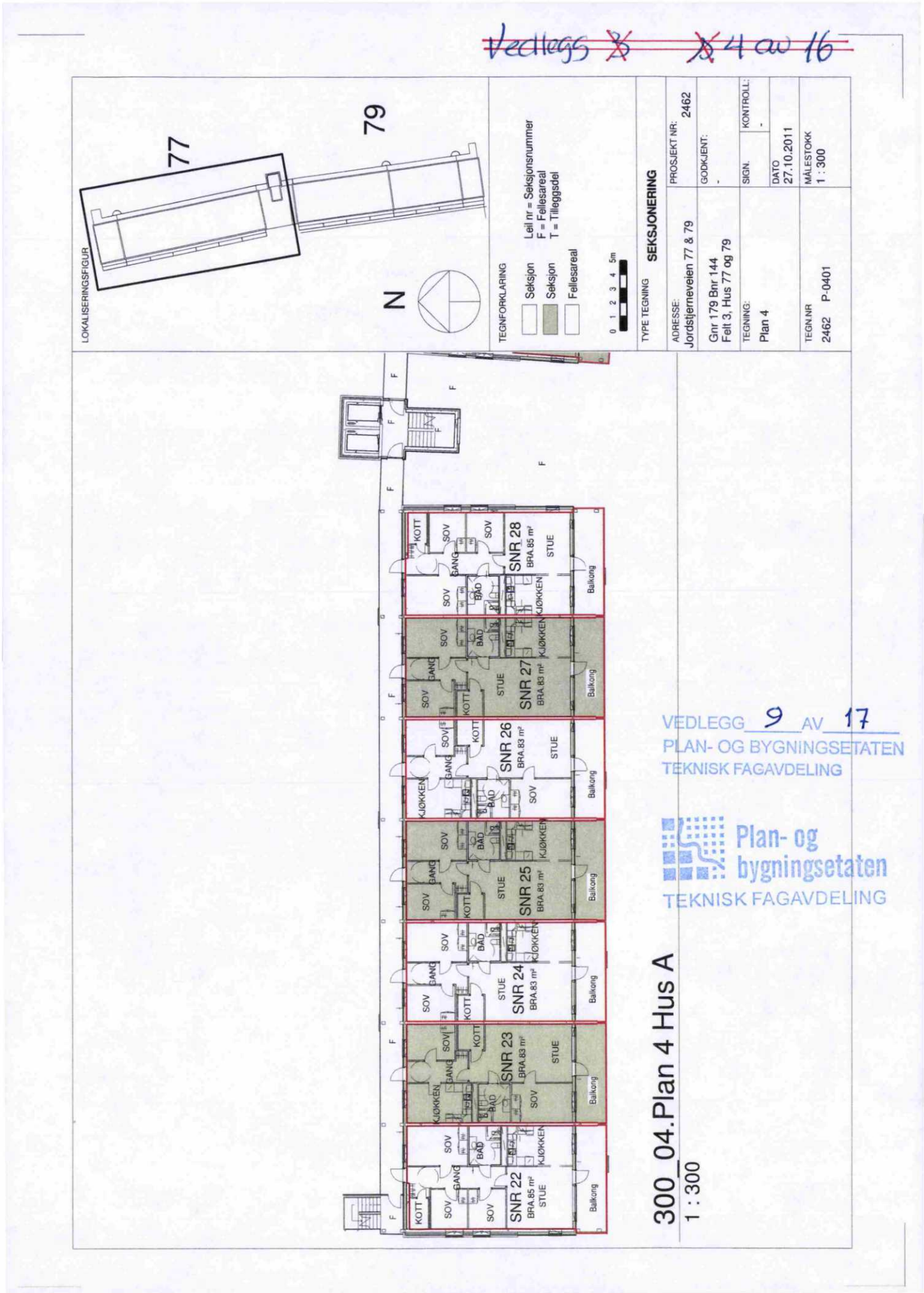
SOV GANG BAD KJØKKEN STUE KOTT Balkong F

VEDLEGG 8 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

300_03. Plan 3 Hus A
1 : 300

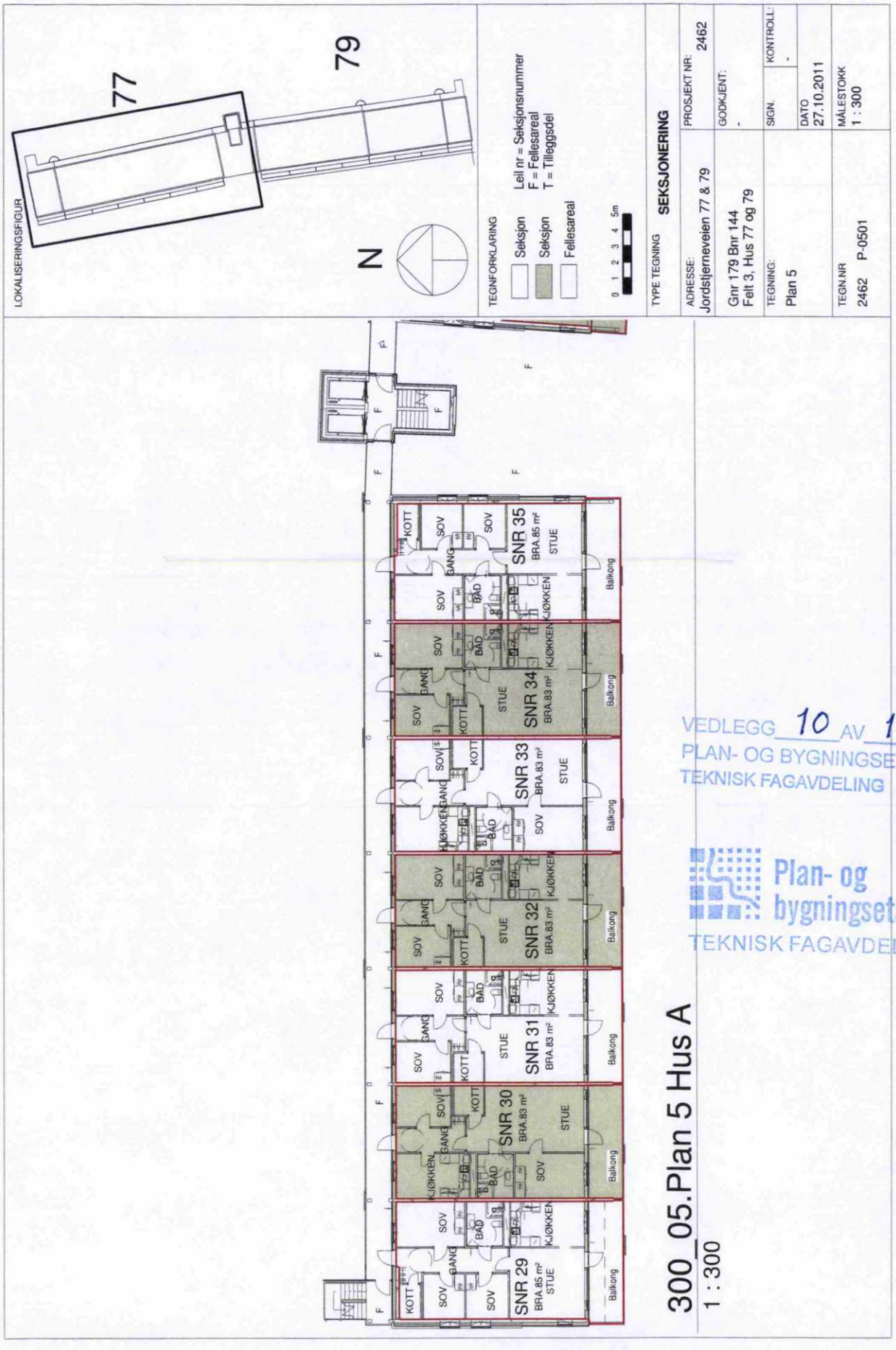
Vedlegg 3 ~~3~~ ~~4~~ av 16



VEDLEGG 9 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg 3 ~~2~~ 5 av 16

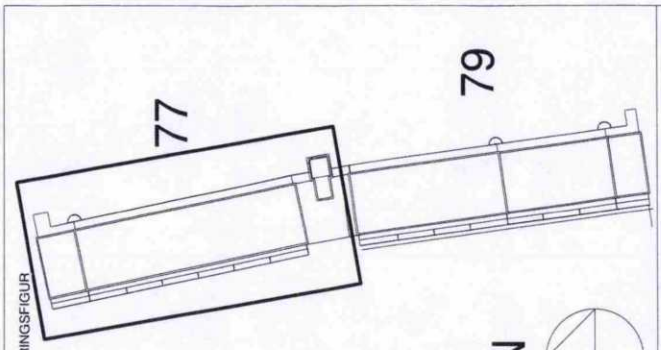


VEDLEGG 10 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg ~~3~~ ~~3~~.6 av ~~16~~

LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

Seksjon
Seksjon
Fellesareal

Leil nr = Seksjonsnummer
F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Jordstjerneveien 77 & 79

PROSJEKT NR: 2462

GODKJENT: -

SIGN. -

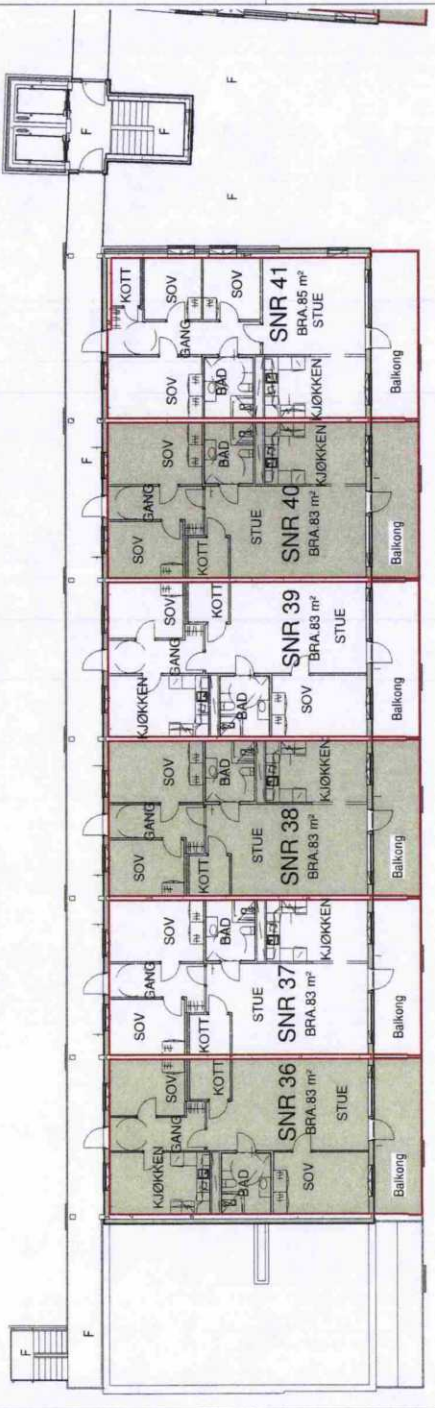
KONTROLL: -

DATO 27.10.2011

TEGNING: Plan 6

TEGN.NR 2462 P-0601

MÅLESTOKK 1 : 300



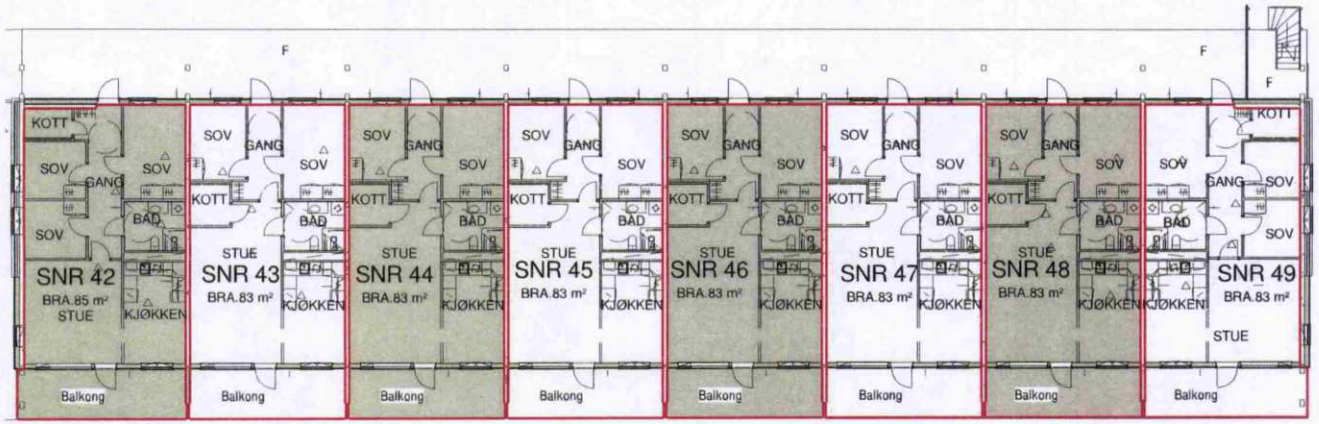
300_06. Plan 6 Hus A

1 : 300

VEDLEGG 11 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

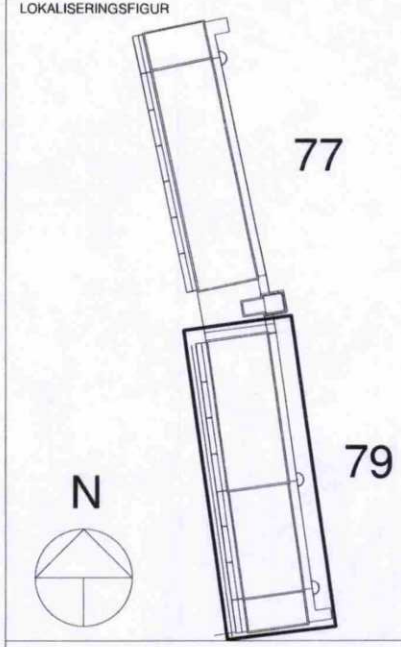
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/146758/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-19 09:09



300_01. Plan 1 Hus B

1 : 300

LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

Seksjon
Seksjon
Fellesareal

Leil nr = Seksjonsnummer
F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING **SEKSJONERING**

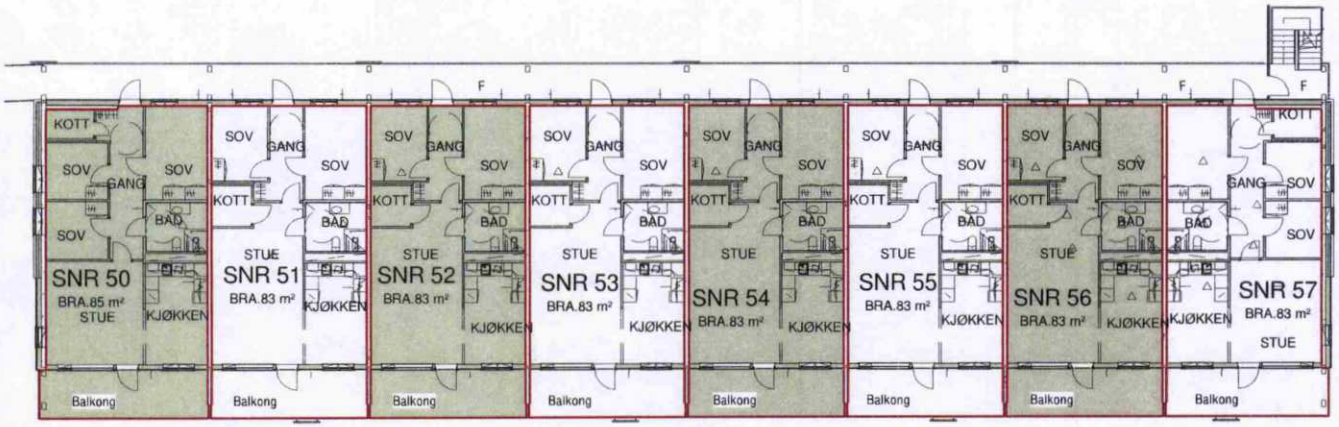
ADRESSE: Jordstjerneveien 77 & 79	PROSJEKT NR: 2462
Gnr 179 Bnr 144 Felt 3, Hus 77 og 79	GODKJENT: -
TEGNING: Plan 1	SIGN. / KONTROLL: -
	DATO 27.10.2011
TEGN.NR 2462 P-0102	MÅLESTOKK 1 : 300

Vedlegg 3 til 16

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 12 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

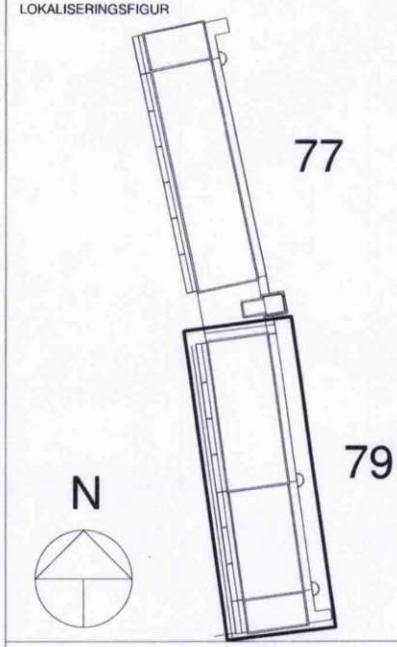
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/146758/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-19 09:09



300_02. Plan 2 Hus B

1 : 300

LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

Seksjon
Seksjon
Fellesareal

Leil nr = Seksjonsnummer
F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING **SEKSJONERING**

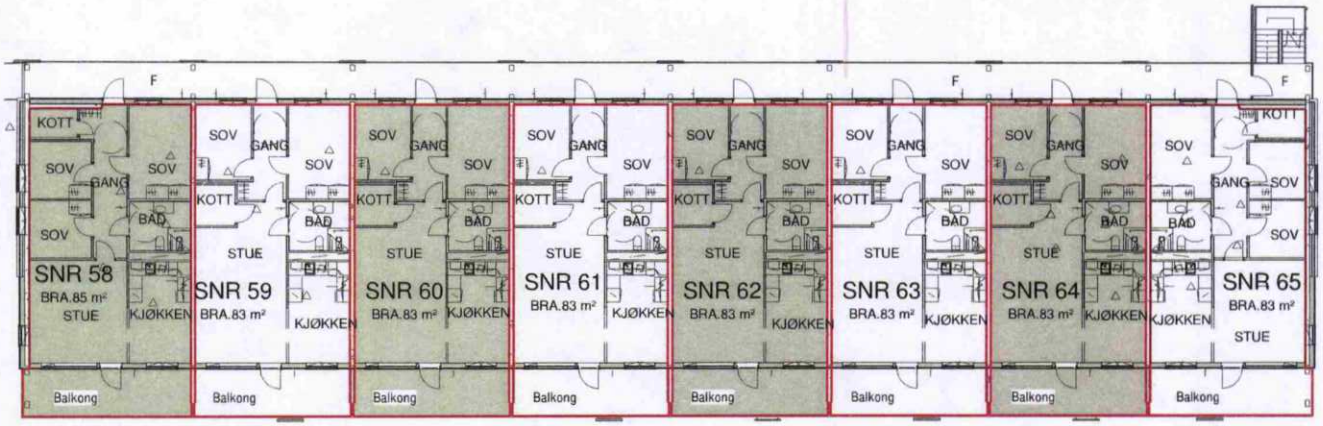
ADRESSE: Jordstjerneveien 77 & 79	PROSJEKT NR: 2462
Gnr 179 Bnr 144 Felt 3, Hus 77 og 79	GODKJENT: -
TEGNING: Plan 2	SIGN. / KONTROLL: -
	DATO 27.10.2011
TEGN.NR 2462 P-0202	MÅLESTOKK 1 : 300

Vedlegg 13 av 16

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 13 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

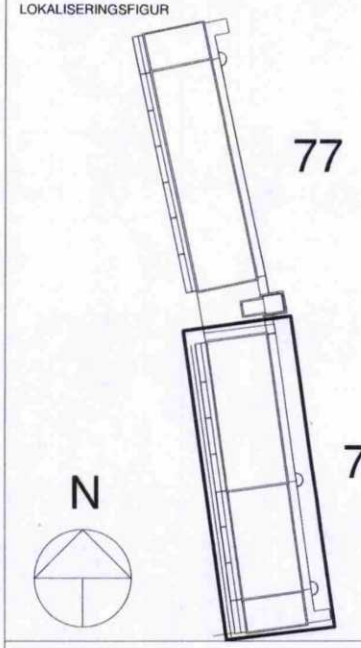
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/146758/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-19 09:09



300_03. Plan 3 Hus B

1 : 300

LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

Seksjon
Seksjon
Fellesareal

Leil nr = Seksjonsnummer
F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING **SEKSJONERING**

ADRESSE: Jordstjerneveien 77 & 79	PROSJEKT NR: 2462
Gnr 179 Bnr 144 Felt 3, Hus 77 og 79	GODKJENT: -
TEGNING: Plan 3	SIGN. / KONTROLL: -
	DATO 27.10.2011
TEGN.NR 2462 P-0302	MÅLESTOKK 1 : 300

Vedlegg 13 av 16

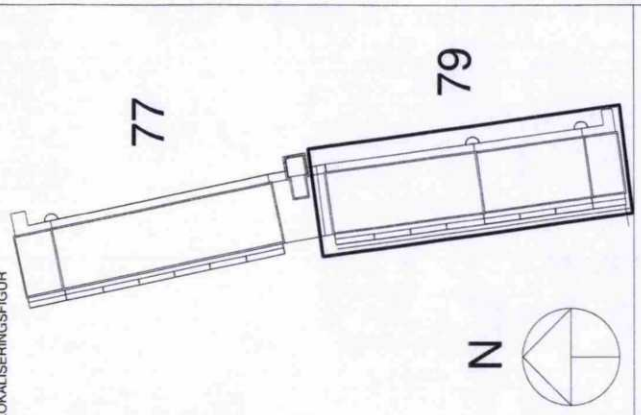
VEDLEGG 14 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Side 32 av 36

Vedlegg 3 s. 10 av 16

LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

Seksjon
Seksjon
Fellesareal

Leil nr = Seksjonsnummer
F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING **SEKSJONERING**

ADRESSE: Jordstjerneveien 77 & 79

Gnr 179 Bnr 144
Felt 3, Hus 77 og 79

TEGNING: Plan 4

PROSJEKT NR: 2462

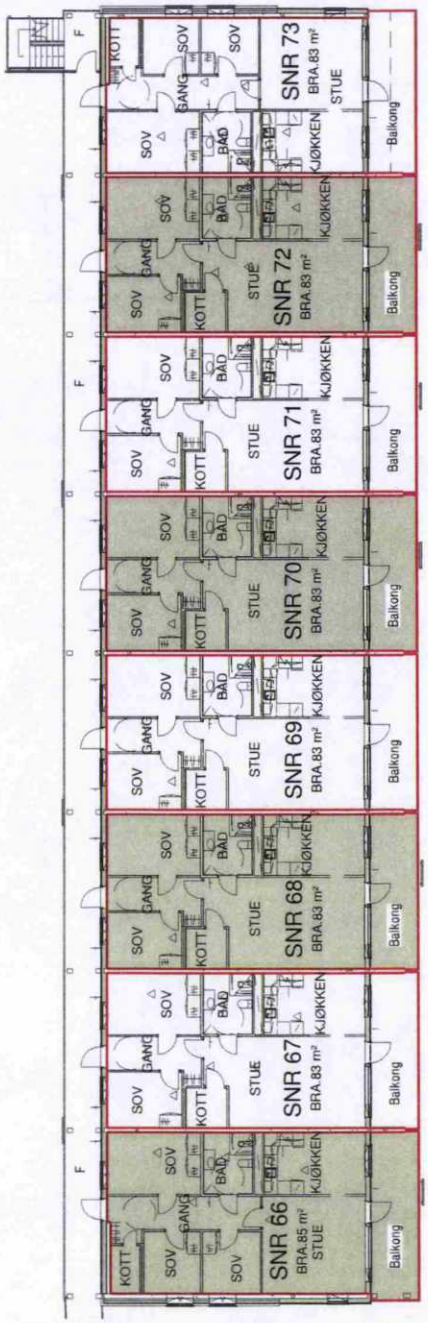
GODKJENT: -

SIGN. | KONTROLL: -

DATO 27.10.2011

TEGN.NR 2462 P-0402

MÅLESTOKK 1 : 300



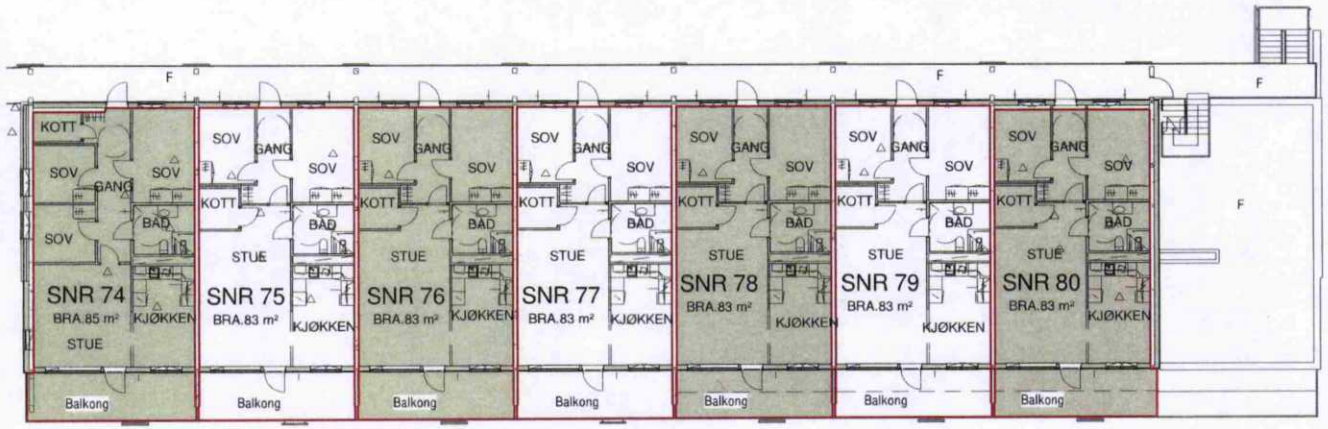
300_04.Plan 4 Hus B

1 : 300

VEDLEGG 15 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

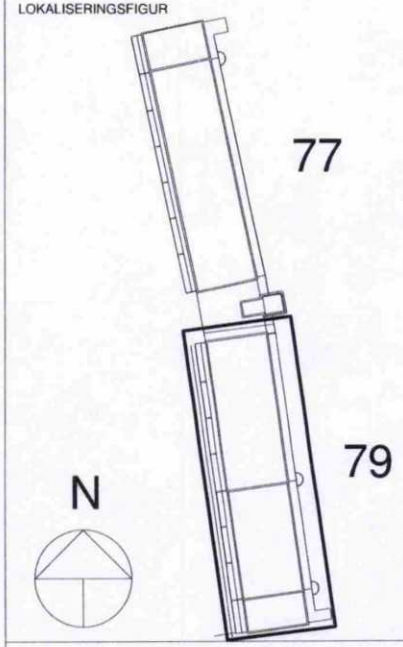
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/146758/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-19 09:09



300_05.Plan 5 Hus B

1 : 300

LOKALISERINGSFIGUR



TEGNFORKLARING

Seksjon
Seksjon
Fellesareal

Leil nr = Seksjonsnummer
F = Fellesareal
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING	
ADRESSE: Jordstjerneveien 77 & 79	PROSJEKT NR: 2462
Gnr 179 Bnr 144 Felt 3, Hus 77 og 79	GODKJENT: -
TEGNING: Plan 5	SIGN. / KONTROLL: -
	DATO: 27.10.2011
TEGN.NR: 2462 P-0502	MÅLESTOKK: 1 : 300

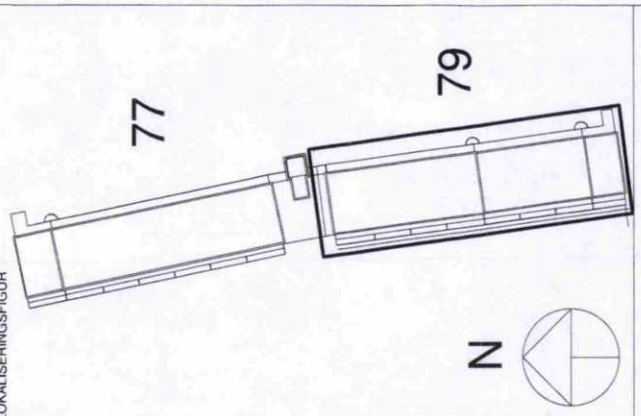
Vedlegg 3 av 16

VEDLEGG 16 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg 3 ~~3~~. 12 av 16

LOKALISERINGSFIGUR



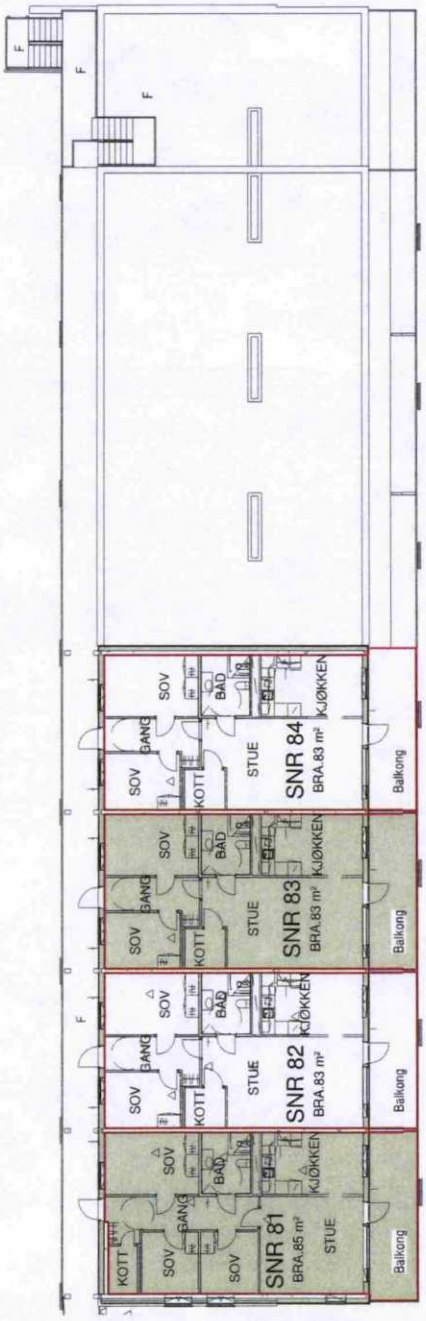
TEGNFORKLARING

Seksjon — Leil nr = Seksjonsnummer
Seksjon — F = Fellesareal
Fellesareal — T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Jordstjerneveien 77 & 79	PROSJEKT NR: 2462		
Gnr 179 Bnr 144 Felt 3, Hus 77 og 79	GODKJENT: -	SIGN.	KONTROLL: -
TEGNING: Plan 6		DATO 27.10.2011	
TEGN.NR 2462 P-0602	MÅLESTOKK 1 : 300		



300_06. Plan 6 Hus B

1 : 300

VEDLEGG 17 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.06.2026
Kunde: John-André Rasmussen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534976
Deres ref: 9287572

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 179, BNR. 144.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 179, bnr. 144.

GNR. 179 BNR. 144

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.11.2011.

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

13492 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

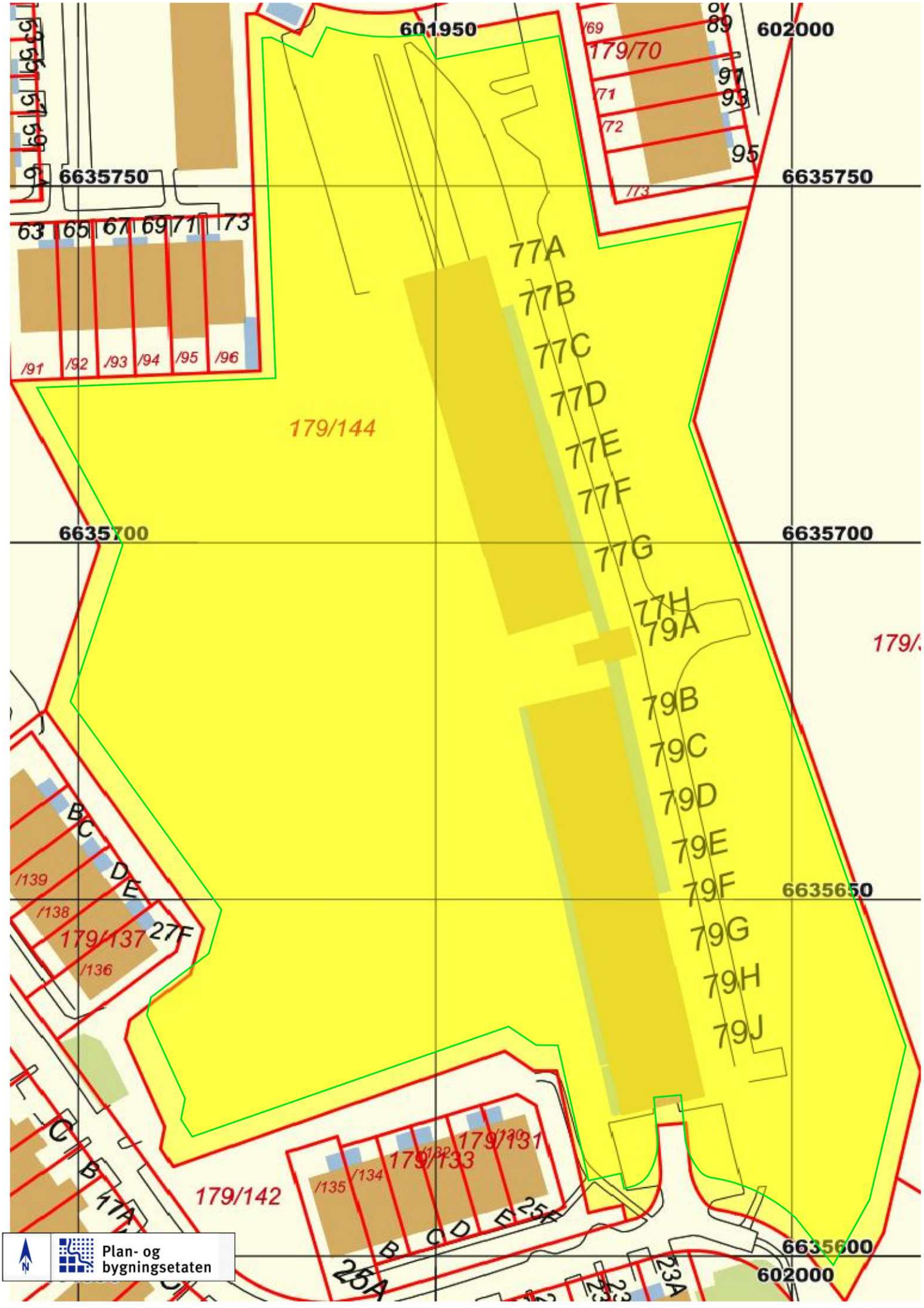
Kristin Tveit
Seksjonsleder

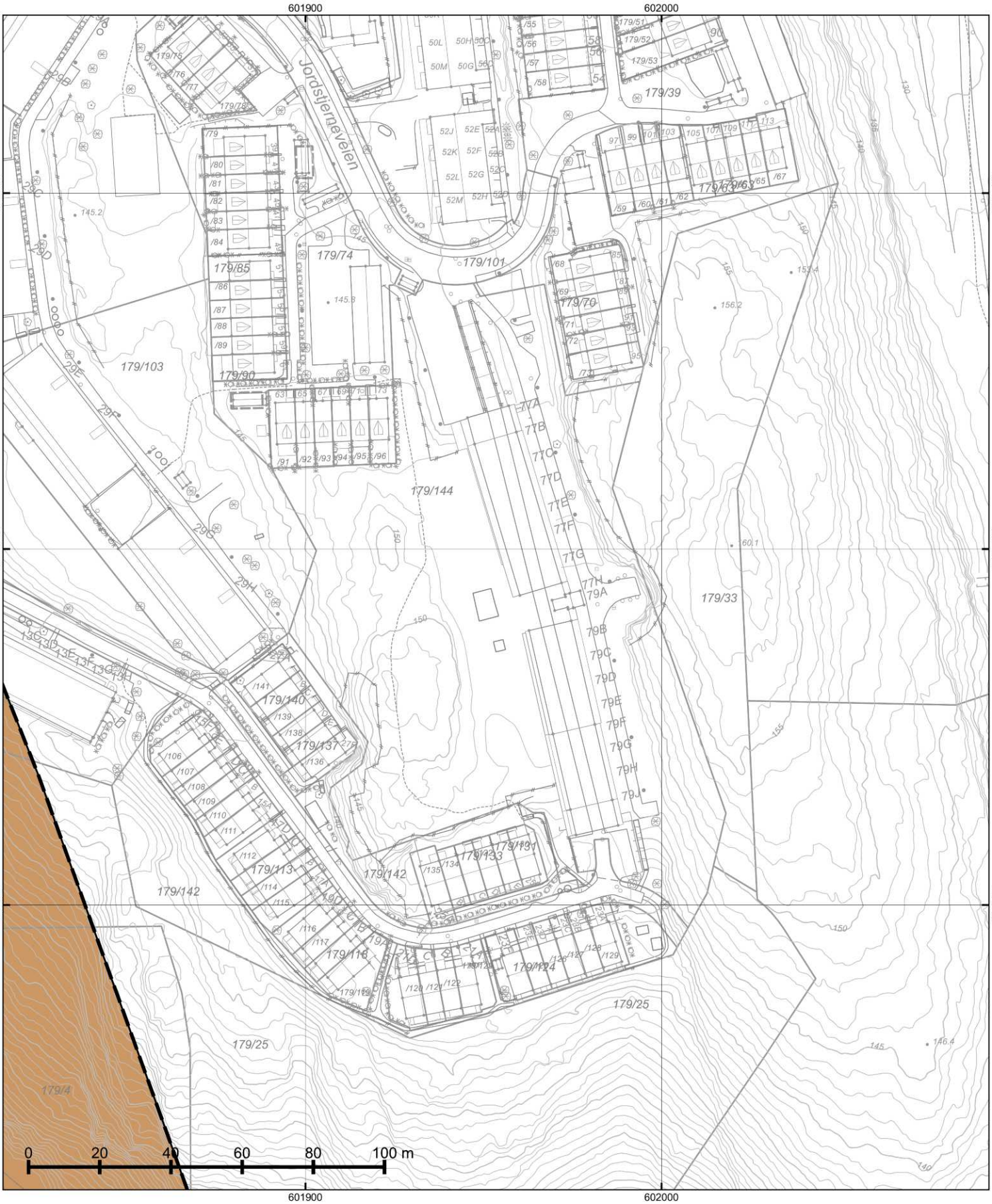
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


601950
602000
6635750
6635700
6635650
6635600
179/144
179/70
179/137
179/142
179/133
179/131
77A
77B
77C
77D
77E
77F
77G
77H
79A
79B
79C
79D
79E
79F
79G
79H
79J
63
65
67
69
71
73
89
91
93
95
/91
/92
/93
/94
/95
/96
/69
/71
/72
/73
/134
/135
/136
/138
/139
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

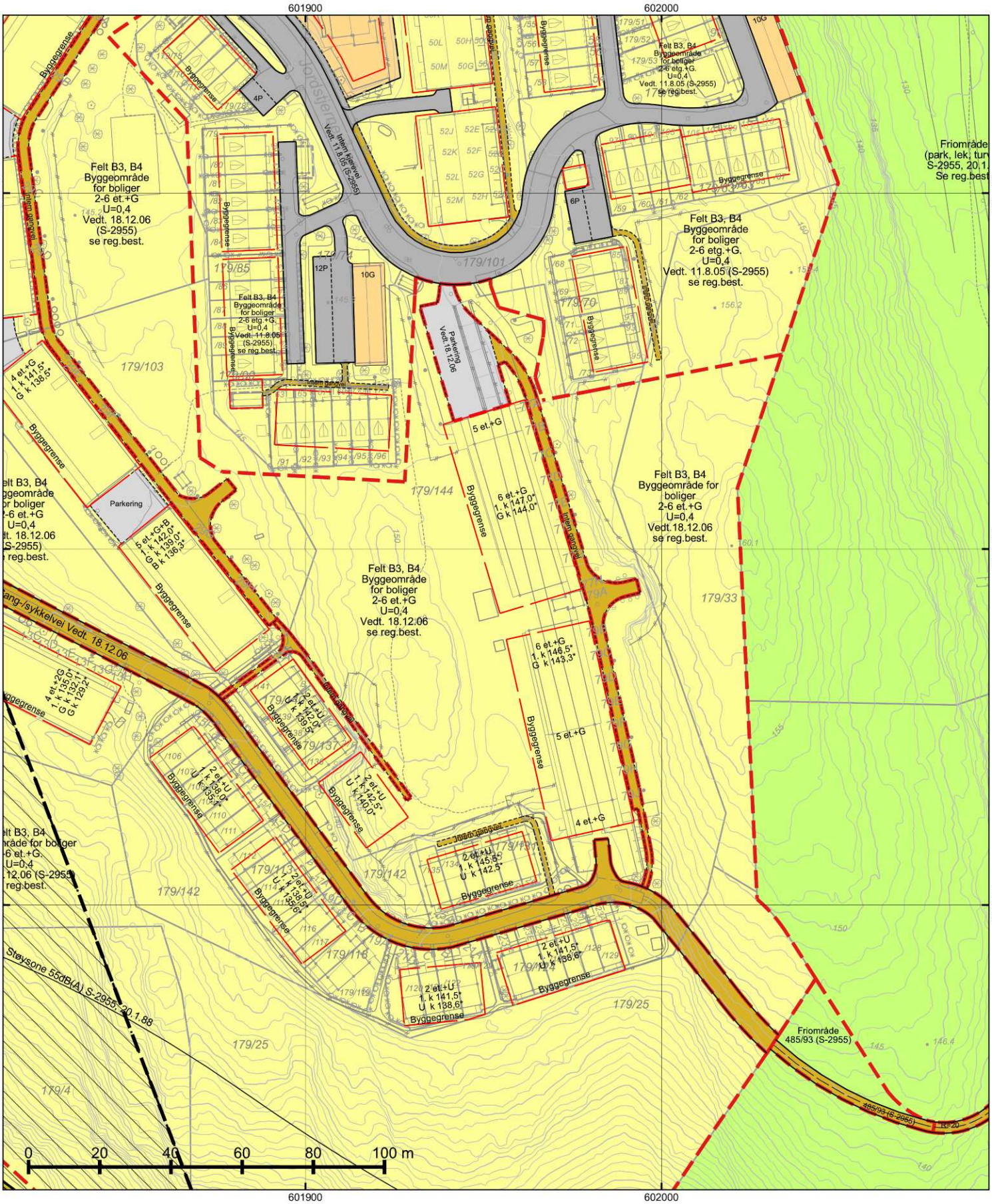
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159446/ 86534976
Deres ref.:
Adresse: Jordstjerneveien 79
Kommentar:
Gnr/Bnr: 179/144

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159446/ 86534976

Deres ref.:

Adresse: Jordstjerneveien 79

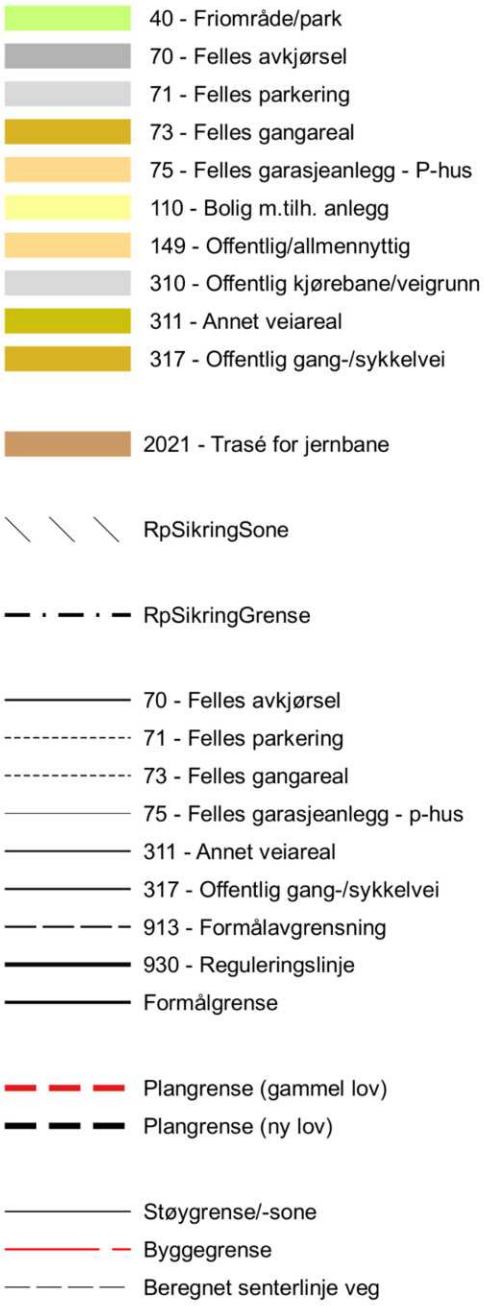
Kommentar:

Gnr/Bnr: 179/144

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: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159446/86534976
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



KOPI

Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Rett kopi bekreftes
Signt.
HÅKON GLENNE
20/10-2011

Saksnr.: 201101844-3

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 179/29, 100 t.o.m. 141 og 144

1. BILOPPSTILLINGSPLASS / ATKOMSTVEI:
   Gnr. 179 bnr. 106 t.o.m. gnr. 179 bnr. 141 har ifølge erklæring tinglyst 21.04.2010 med dagboknr. 283139 bruksrett til totalt 61 plasser til biloppstilling på gnr. 179 bnr. 29.
   Nedenfor følger en presisering av gjeldende erklæring vedrørende fordeling av de totalt 61 biloppstillingsplassene.
   Gnr. 179 bnr. 106 t.o.m. gnr. 179 bnr. 141 skal ha bruksrett til én garasjeplass hver, tilsammen 36 garasjeplasser, på gnr. 179 bnr. 144 under søndre boligblokk.
   Gnr. 179 bnr. 106 t.o.m. gnr. 179 bnr. 141 skal ha bruksrett til 11 garasjeplasser på gnr. 179 bnr. 144 under nordre boligblokk, 9 utvendige biloppstillingsplasser på gnr. 179 bnr. 144 sør for boligblokk Jordstjerneveien 79, samt 5 utvendige biloppstillingsplasser på gnr. 179 bnr. 144 nord for boligblokk Jordstjerneveien 77.

2. GANGATKOMST:
   Gnr. 179 bnr. 29 og gnr. 179 bnr. 100 t.o.m. gnr. 179 bnr. 141 skal ha bruksrett til gangatkomst over gnr. 179 bnr. 144, som vist på godkjent utomhusplan i byggesak 200800103.

3. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 179 bnr. 144 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 179 bnr. 29 (grunneier) frem til hovedledninger i gang- og sykkelvei på gnr. 179 bnr. 29.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
179	**29, 144**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 179/29 og 144:

Oslo, 06.04.2011, Ole Johnny Bråten, 935 499 151

Sted | Dato | Selvaagbygg AS Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

Doknr: 951209 Tinglyst: 16.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
992 587 776
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

BRUKSRETTIGHETER I GNR. 179, BNR. 144 i OSLO

Selvaag Bolig Mortensrudhøyden AS, org.nr. 992 587 490, gis vederlagsfri bruksrett til 12 – tolv – innvendige parkeringsplasser i øverste garasje plan under nordre boligblokk på gnr. 179, bnr. 144 i Oslo kommune.

Bruksrettene er underlagt det til enhver tid gjeldende reglement for parkeringsanlegget.
Bruksrettene er omsettelige, enkeltvis eller samlet.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen.

Oslo, 25.01.2012

Hege Rørvik Skåland
Eiendomsmegler MNEF

For eiendommen gnr. 179, bnr. 144,
AS Selvaagbygg, org.nr. 935 499 151

Ole Johnny Bråten
Ole Johnny Bråten
Ihht. fullmakt

Doknr: 93946 Tinglyst: 02.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Selvaag Boligmegling Salg AS
Org.nr. 989 842 641

Oslo, 31/1 - 12
Vi samtykker til tinglysing.

Hege Rørvik Skåland
Eiendomsmegler MNEF

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 79 A, 1283 Oslo
Gnr. 179, Bnr. 144, Snr. 77, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
323260079

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: John André Rasmussen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 994 55 290

E-post: john.rasmussen@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.
