PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

# JORDSTJERNEVEIEN
# 15 C

# Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Førstesiden av energiattesten

Reguleringskart

Infobrev fra kommunen

Opplysninger fra forretningsfører

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Byggemeldte tegninger

Ferdigattest

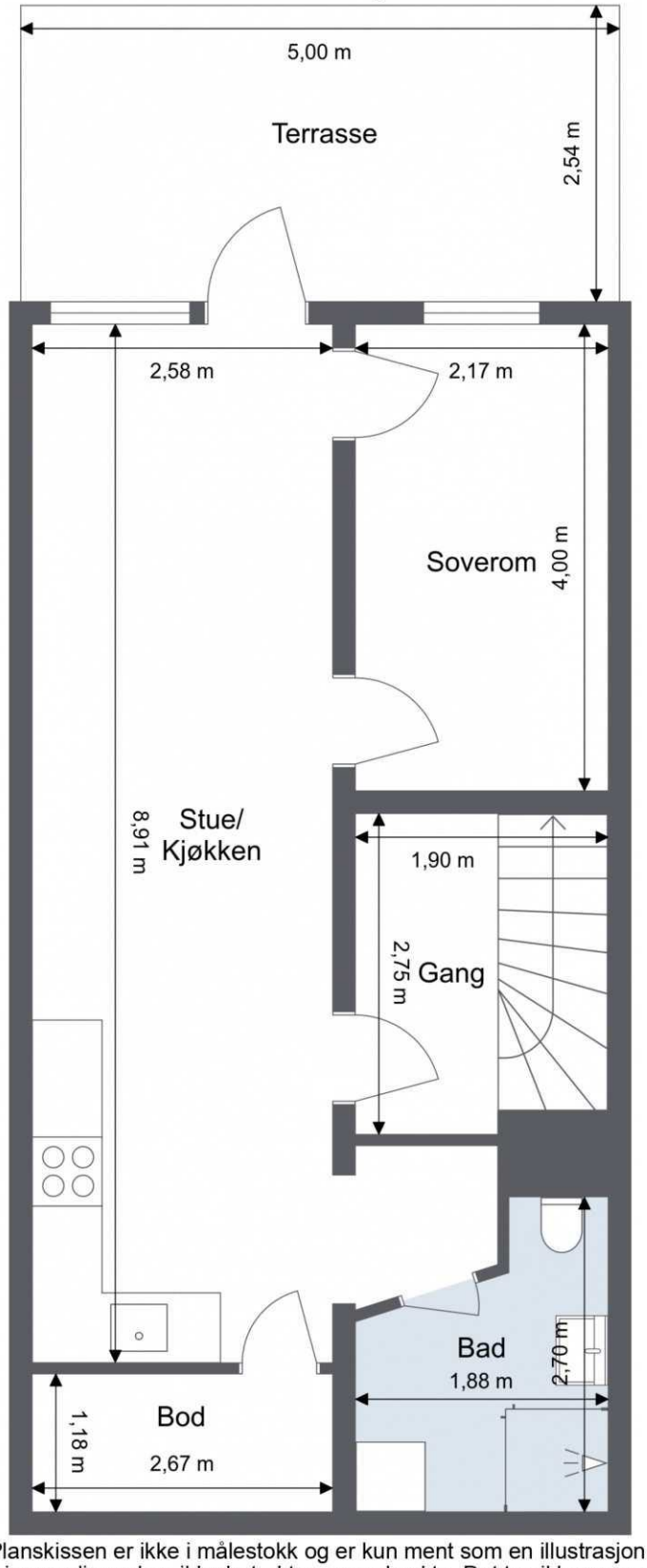
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

# Jordstjerneveien 15C
## U. Etasje

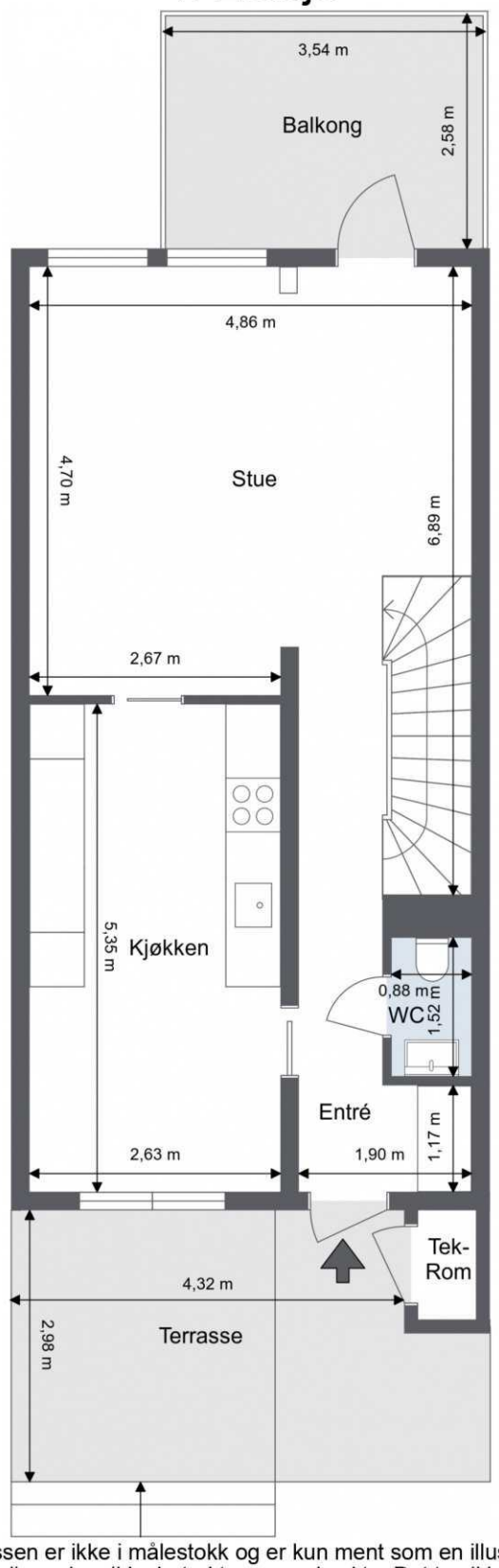



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

KVADRAT
TAKST AS

# Jordstjerneveien 15C

## 1. Etasje

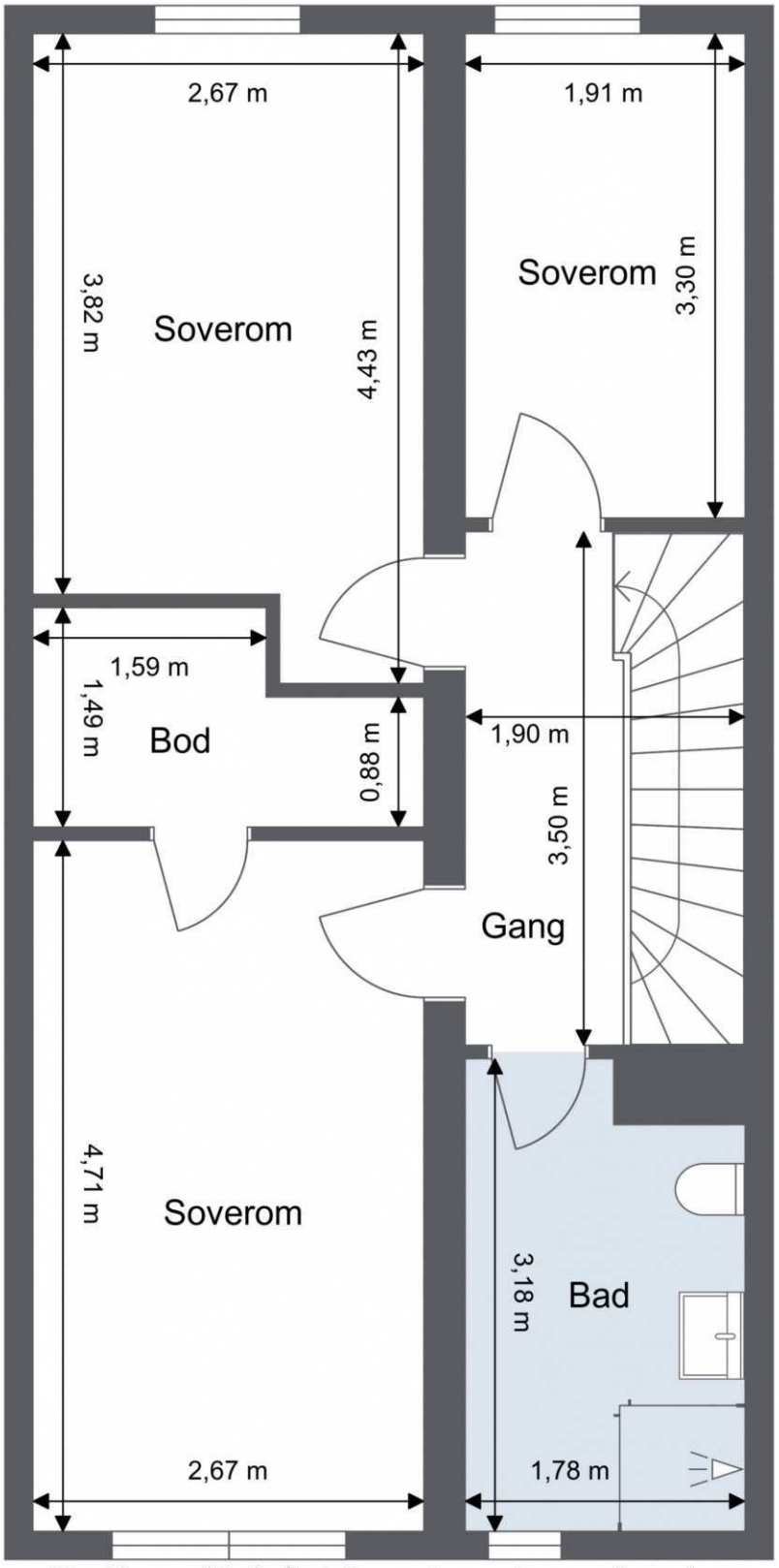



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

KVADRAT
TAKST AS

# Jordstjerneveien 15C

## 2. Etasje




Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

# Tilstandsrapport

Jordstjerneveien 15 C, 1283 OSLO

OSLO kommune

gnr. 179, bnr. 109

**Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 150 m²**



**Befaringsdato:** 02.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26358 **Eiendomsverdi ref nr:** JI7153

**Autorisert foretak:** Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.


**Rapportansvarlig**

Morten Sæther

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### 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 som minimum 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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 plan med evt hybeldel, beliggende på Mortensrud i bydel Søndre Nordstrand i Oslo.
Boligen holder en gjennomgående normal standard fra byggeårene.
Mulighet for hybeldel med inngang fra underetasjen.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Fyring og varmtvann via fjernvarme.

Kjøkkeninnredninger fra byggeårene i 1.etasje og i U.etasje.
Laminat benkeplate og glatte fronter.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

2 flislagt baderom med gulvvarme fra byggeårene.
Nedsenket dusjhjørne med skyveører i glass.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Wc-rom i 1.etasje.
Gulvmontert klosett og servant på vegg.

Utgang fra stue til balkong.
Terrasse utenfor evt egen inngang i u.etasje samt ved inngangsparti.

Boligen disponerer en biloppstillingsplass med ladeboks for elbil i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Rekkehus over 3 plan**

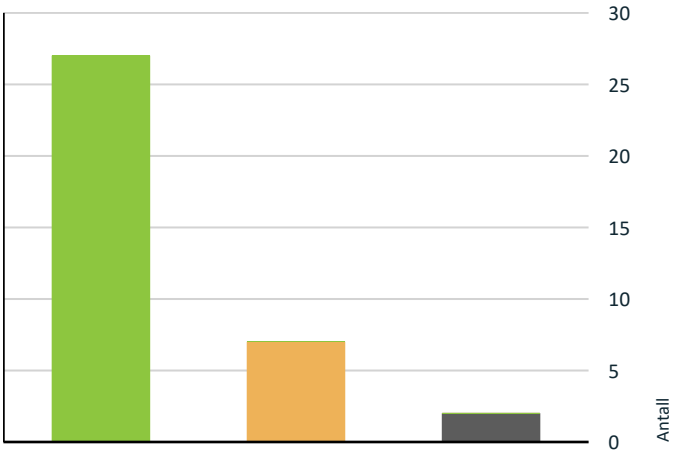
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til plantegninger som er oversendt av megler.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

# Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus over 3 plan

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS OVER 3 PLAN

**Byggeår**
2010

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Tak tekket med takstein.
På befaring ble det påvist noe mose på taket.

–

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden.
Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takstein eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

Punktet omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak, lekter og yttertekking, i samsvar med NS 3600. For deler av takkonstruksjonen og tekking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder, type konstruksjon og tilgjengelige observasjoner. Der alder på tekking og/eller undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på konstruksjon samt det som var synlig fra bakkenivå.

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Stålrenner og nedløp fra byggeår.

–

Bygningsdelen omfatter takrenner, nedløpsrør, utkast/overganger og tilhørende beslag (inkl. beslag ved overganger mot vegg, takfot, gjennomføringer og andre kritiske detaljer som er synlige ved befaring). Det er særlig fokus på forhold som kan påvirke kontrollert avledning av nedbør og risiko for fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-inngripende, basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet. Det foretas normalt ikke demontering, åpning av konstruksjoner eller inngrep i tette-/beslagsløsninger. Skjulte forhold (bak beslag, inne i nedløp, bak kledning mv.) kan derfor ikke verifiseres.

Der adkomst/innsyn er begrenset (for eksempel pga. høyde, snø/is, innkassing, vegetasjon eller manglende sikringsmulighet), beskrives dette som undersøkelsesbegrensning, og vurderingen bygger da på tilgjengelige observasjoner.

Eventuelle avvik/funn beskrives tydelig, med konsekvensvurdering og anbefalt tiltak. For bygningsdeler som vurderes til tilstandsgrad 3, skal det gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring i tråd med kravene til tilstandsrapport.

–

Generelle anbefalinger:
Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen. Mangelfull bortledning kan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Disse anbefalingene er av generell karakter og er ikke nødvendigvis basert på konkrete avvik registrert ved befaring.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak i trekonstruksjoner, levert i moduler fra fabrikk.

Loft/kaldtloft er inspisert i den utstrekning det har vært forsvarlig å ferdes.
Loftet har begrenset tilgjengelighet grunnet lav takhøyde, isolasjon og manglende sammenhengende gangbart underlag.
Videre ferdsel ville medført risiko for personskade og skade på bygningsdeler.

Inspeksjonen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige områder fra eksisterende adkomst eventuelt fra loftsluke.
Forhold som kun lar seg avdekke ved ferdsel utenfor gangbare flater, herunder inspeksjon bak isolasjon, i lavtliggende soner eller i utilgjengelige deler av konstruksjonen, er ikke vurdert.

Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) er det ikke foretatt inngrep i isolasjon eller ferdsel i områder uten tilfredsstillende gangbarhet.

–

Tilstandsgrad settes i henhold til alder og det som var tilgjengelige for inspeksjon.

## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger over grunnmur/såle oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).
Liggende malt ytterkledning.

–

Det gjøres oppmerksom på at vindtetting, isolering og damptetting avviker fra dagens krav.

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.
Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.
På befaring ble det påvist noe værslitte kledningsbord.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på konstruksjonen og opplysning fra selger.

## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med PVC rammer og noen i trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2009.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Balkongdør med PVC ramme og isolerglass, merket med produksjonsår 2009.

–

Entrédører med glassfelt fra byggeårene.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til balkong i trekonstruksjoner.
Terrassebord på dekke.
Rekkverk i malt trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyden ble målt til 89 cm.

På befaring ble det påvist en ødelagt plate under balkong.
Opplyst av protokoll fra sameiet:
Flere eiere har meldt inn skader på taket under terrassene sine. Tidligere har dette blitt ansett som den enkelte eiers ansvar, men det er nå ønskelig å håndtere dette som et felles bygningsmessig problem.

–

Terrasse ved inngangsparti og ved inngang til underetasje med terrassebord.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv:
3-stavs parkett.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i trekonstruksjoner levert i moduler fra fabrik.
Ukjent isolering.

–

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

### Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

### Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Lakkert tretrapp mellom boligens etasjer.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte innerdører.
Glatt innerdør med brannklasse på dør i underetasje mot mulig hybel.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

## VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er fra byggeårene.
Opplyst av tidligere salgsoppgave at boligen er lagt med moduler.
Ukjent hva som er gjort på fabrikk og hva som er gjort på stedet.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.
Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og

underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det er ikke forelagt noe dokumentasjon på type tettesjikt/membran.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og glatt malt himling.
Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,42 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 55 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

–

På befaring ble det påvist noe manglende fug mellom noen gulvfliser i dusjsonen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring.
Ingen synlig membran i sluk.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

**Vurdering av avvik:**
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.  Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjhjørne med skyvedører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å kartlegge årsaken til skadene og utbedre eventuell fuktkilde. Skadet innredning bør repareres eller skiftes ut, og det bør sikres at nye materialer er tilpasset bruk i våtrom.
• Lokal utbedring må utføres.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal (sentralt ventilasjonsanlegg), samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til yttervegg og skillevegg mot naboen.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er fra byggeårene.
Opplyst av tidligere salgsoppgave at boligen er lagt med moduler.
Ukjent hva som er gjort på fabrikk og hva som er gjort på stedet.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.
Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det er ikke forelagt noe dokumentasjon på type tettesjikt/membran.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner. Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og glatt malt himling.
Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,18 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler i gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

–

# Tilstandsrapport

På befaring ble det påvist noe svakt fall i dusjsonen.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring.
Ingen synlig membran i sluk.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

**Vurdering av avvik:**
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med skyvedører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

–

På befaring ble det påvist noe små fukt/svelleskader på servantskap.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal (sentralt ventilasjonsanlegg), samt spalteåpning i dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til yttervegg og skillevegg mot naboen.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra byggeårene, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Vannslange montert i benkeskap under kum.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

På befaring ble det påvist noe slitasje på fronter ved kum.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator med kanal til mekanisk avtrekks ventilasjon over stekesonen.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra byggeårene, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Vannslange montert i benkeskap under kum.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

# Tilstandsrapport

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator med kanal til mekanisk avtrekks ventilasjon over stekesonen.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

## TOALETTROM

### 1. ETASJE > WC-ROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Flislagt wc-rom med gulvvarme.
Glatt malt himling.

### 1. ETASJE > WC-ROM

### TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Servant montert på vegg.
Speil med lys over servant.
Gulvmontert klosett.

### 1. ETASJE > WC-ROM

### TG 1 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekksventil tilkoblet mekanisk ventilasjon, tilluft spalte ved dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Røropplegg er fra byggeårene.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på badene og på wc-rom
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.







## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon, styrt fra kjøkkenventilator.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på badene og kjøkkenventilator.

–

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

# Tilstandsrapport

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll i henhold til NS 3600 og avhendingslova.
Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

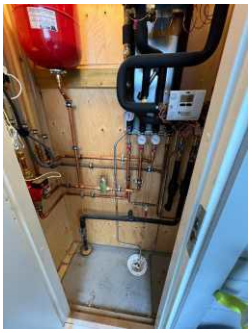
Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.
Tekniskanlegg i teknisk utebod.
Gulvvarme (kabler) på badene og wc-rom.

–

Det kreves egen kompetanse for å vurdere disse anleggene og undertegne har ikke denne kompetansen, ytterligere kontroll utover det som er visuelt synlig er ikke utført.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap er lokalisert i entrè/gang og i bod i underetasje.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 32 A og har 8 fordelingskurser i entrè/gang.
Det er montert hovedbryter på 25 A og har 5 fordelingskurser i bod.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og

kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.





### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

### Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

### Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Støpt såle i mur/betong konstruksjoner, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

# Tilstandsrapport

### Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

### Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

## 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

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

# 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

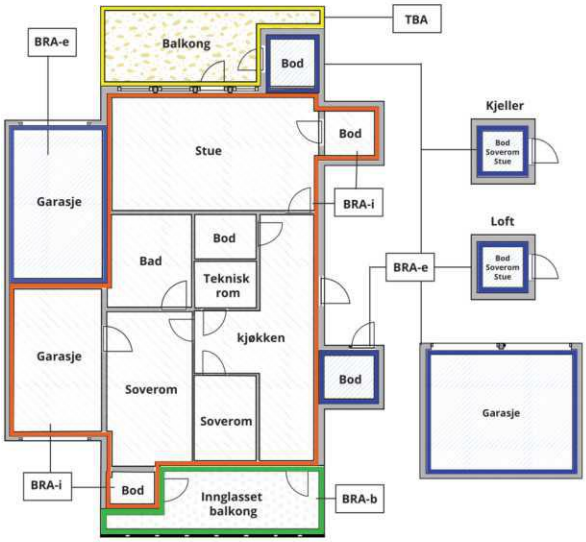
## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Arealer

## Rekkehus over 3 plan

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 50 | | | 50 | |
| 1. Etasje | 50 | | | 50 | 23 |
| Underetasje | 50 | | | 50 | 13 |
| Utebod/tekniskrom | | 1 | | 1 | |
| **SUM** | **150** | **1** | | | **36** |
| **SUM BRA** | **151** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Gang/trapperom, bod, bad, 3 soverom | | |
| 1. Etasje | Entré/gang, wc-rom, kjøkken, stue | | |
| Underetasje | Gang/trapperom, stue/kjøkken, bod, bad, soverom | | |
| Utebod/tekniskrom | | Utebod/tekniskrom | |

**Kommentar**

2.etasje BRA-i:
Gang/trapperom, bod, bad og 3 soverom.

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, wc-rom, kjøkken og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 9,1 m² (TBA).
Terrasse ved inngangsparti med ett gulvareal på ca. 14 m² (TBA).

U.etasje BRA-i:
Gang/trapperom, bod, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til terrasse med ett gulvareal på ca. 12,6 m² (TBA).

Utebod/tekniskrom BRA-e:
Utebod/tekniskrom er målt til 0,6 m².

–

Lagringsloft.
Ikke målbart, pga skrå himling.
Adkomst via luke i himling.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* I henhold til plantegninger som er oversendt av megler.

### Nyere håndverkstjenester

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.10.2026 | Morten Sæther | Takstingeniør |
| | Khabat Ali Karim | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 179 | 109 | | 0 | 105.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Jordstjerneveien 15 C

**Hjemmelshaver**
Karim Khabat Ali

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0101 og U0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehus over 3 plan med evt hybeldel, beliggende på Mortensrud i bydel Søndre Nordstrand i Oslo.
Området består av rekkehus, småhus og blokkbebyggelse. Det er kort vei til barnehager og barneskole.
Det er videregående skole, Bjørnholt, på Bjørndal. Senter Syd med post i butikk, minibank, apotek og godt utvalg av forretninger og servicetilbud ligger på Mortensrud.
Det ca. 5 km til større forretningssenter på Lambertseter. Det er buss-stopp i nærområdet, T-banen har endestasjon på Mortensrud og det er ca. 2,5 km til togstasjon på Hauketo.
Det er ca.10 km til Oslo S. Det er kort vei til lysløype og tur-/skiterreng på Grønliåsen, alpinbakke i Leirskallen, treningssenter på Mortensrud og badeplasser i Hvervenbukta og Fiskvollbukta.
Det er aktive idrettsmiljø i bydelen med idrettspark på Mortensrud, kunstgressbaner, idrettshaller, svømmehall (Holmlia) og golfbane (Grønmo).
Det er kort avstand til store friarealer i Østmarka.

### Om tomten

Eiet tomt på 105,1 m².

Det er opplyst at det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg (plass nr. R-15-C) med ladeboks til el-bil.
Gjesteparkering.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter for 2026 utgjør kr.23 821 ,-.
Eiendomsskatt for 2026 utgjør kr. 0,-.
Opplysninger gitt av Oslo Kommune - Kemnerkontoret.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, rekkehus og småhus.
Bygningen ble tatt i bruk i 2010 og oppført i mur/betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Det er opplyst av salgsoppgave at rekkehuset er produsert som moduler på fabrikk i Estland etter Selvaags tegninger og kvalitets krav.
Mulighet for hybel i underetasje, opplyst å ikke være søkt om.
Ferdigattest foreligger med dato: 20.12.2012.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 02.10.2026 | Som påviste og gav opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 02.10.2026 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 08.10.2026 | Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost |
| 2 | 09.10.2026 | Rettet opp i en formulering |

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Première | Oppdragsnr. | 183260256 |
| Addresse | Jordstjerneveien 15 C | | |
| Postnr. | 1283 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Khabat Ali Karim | | |

### 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?**

2010

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

ca. 16 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Dette er bolig i sameie som har felles forsikringsavtale hos If Skadeforsikring,

**Polise/avtalenr.:**

polisenummer 1767229

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det finnes en mindre skade på terrassen som vender mot skogen i 1. etasje. Skaden er synlig når man ser terrassen fra terrassen i etasjen under.

**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

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

Terrassedøren i 1. etasje ble byttet av Selvaag, som bygget boligen, på garanti i 2011. Dette ble gjort fordi det kom mye kald luft inn langs kantene på døren om vinteren.Den nye døren er en forbedring og fungerer, men er ikke 100 % tett.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Selvaag, som bygget boligen, utført arbeid på garanti i 2011.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

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

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

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**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?:**

Infratek

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen feil eller mangler avdekket

## 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

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

Det ble utført ventilasjonsrens i juni 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Firma: Pust ventilasjon.På oppdrag fra styret i sameie (Mortensrudhøyden Huseierforening ) ble det utført ventilasjonsrens i alle boligene i sameiet i juni 2026

**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

**Beskrivelse:**

Boligen har en hybel i underetasjen. Hybelen har inngang fra 1. etasje og egen utgang til terrassen i underetasjen (Jordstjerneveien 15C-U0101).

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Noen av boligene i sameiet har fornyet terrassene sine, da terrassene begynner å bli gamle og enkelte deler av treverket har blitt råtne.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Smart elbillader er installert på garasjeplassen i fellesgarasjeanlegget i 2025

**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:**

Datek Installasjon ASDette er et firma som styre har avtalt med dem til å utføre dette arbeidet.

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ 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

**Beskrivelse:**

Det har vært enkelte tilfeller der noen har satt elektriske produkter eller annet avfall ved siden av søppeldunkene, i stedet for å kaste det i riktig sted.

## 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

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Jeg får Strøm-faktura fra Fortum Strøm AS, men veit ikke hva slags avtale jeg har.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

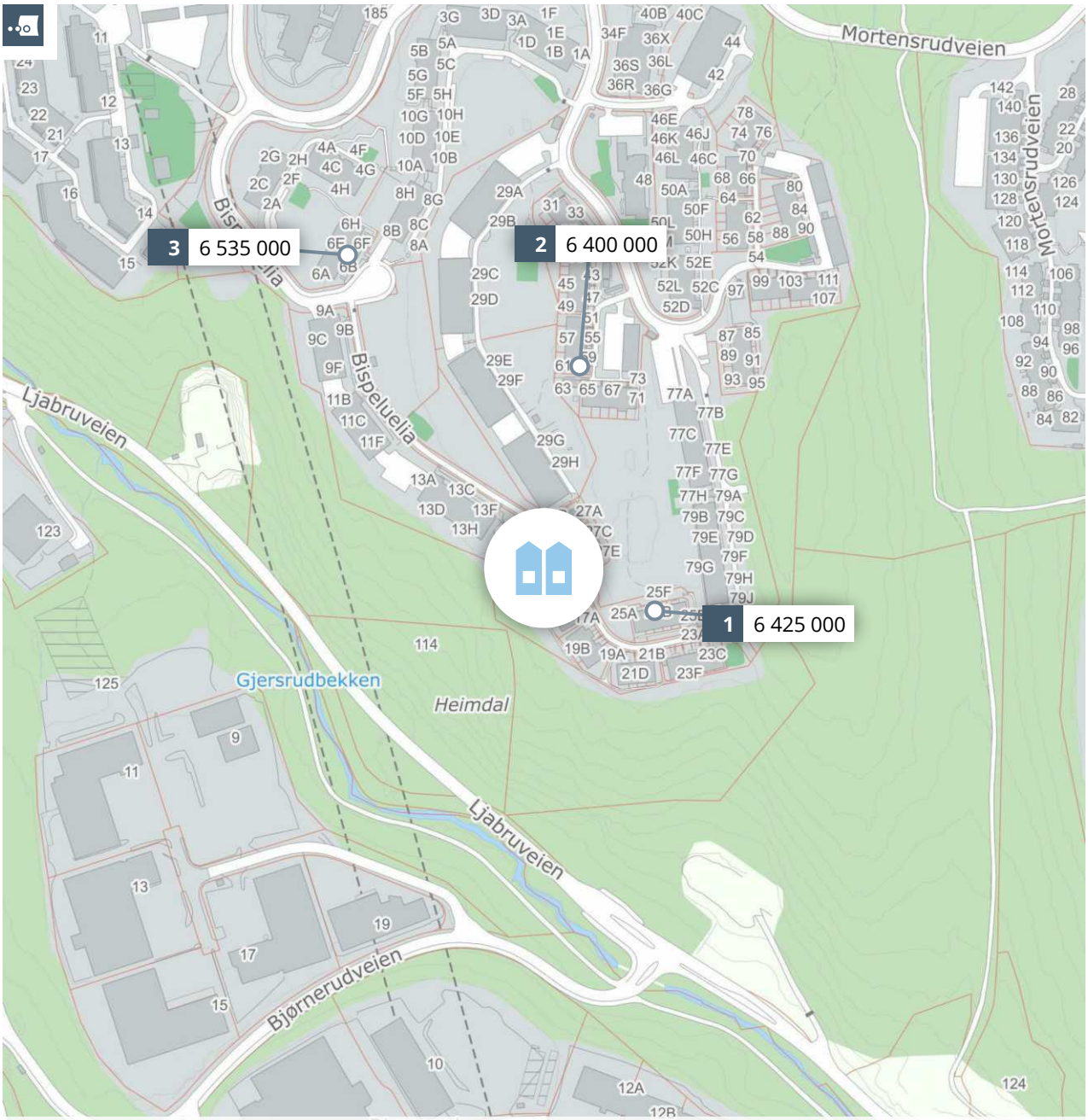
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.09.2026

Signert av *Khabat Ali Karim*

Initialer selger:
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# JORDSTJERNEVEIEN 15 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 15.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Jordstjerneveien 15 C, 1283 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 179 BNR 109 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TANGEN

Verdivurdert til

# 6 650 000

| 0 | 6 650 000 | 44 333 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 150 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2010 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 586 |
| Formue | 0 |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Utleiedel

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Jordstjerneveien 25 C<br>148 m² 2011 | 88 m² | 4 sov | | 24.09.2025 | 6 500 000 | **6 425 000** | 0 | 6 425 000 | **43 412** |
| 2 | Jordstjerneveien 61<br>120 m² 2007 | 151 m² | 4 sov | | 25.08.2025 | 6 500 000 | **6 400 000** | 0 | 6 400 000 | **53 333** |
| 3 | Bispeluelia 6 D<br>116 m² 2020 | 8 577 m² | 3 sov | | 20.04.2026 | 6 250 000 | **6 535 000** | 0 | 6 535 000 | **56 336** |

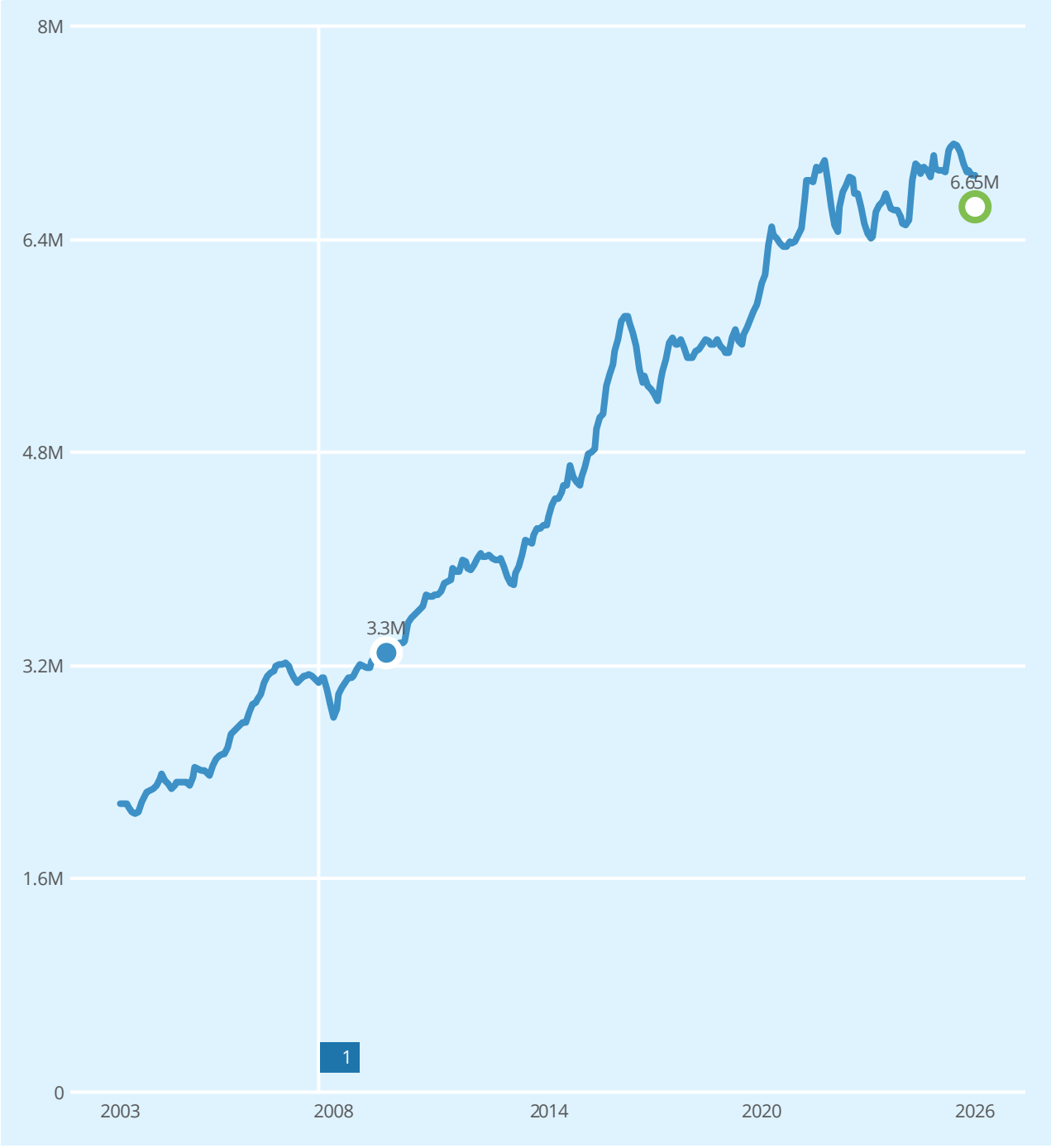
Innholdsrikt og familievennlig rekkehus over 3 plan. Med barnevennlig beliggenhet.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.06.2010 | | 14.06.2010 | - | 3 300 000 | - | 3 300 000 |

# Rekkehus til salgs i TANGEN grunnkrets nå

**3**
rekkehus til salgs

6.9M
6.7M
**6 430 000** Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**63**
dager

# Rekkehus solgt i TANGEN grunnkrets siste 9 mnd

**15**
rekkehus solgt

**5 950 000** Salgspris i snitt
**5 940 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
**33**
dager

for 0.3% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**53 478** TANGEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd
**51 990** Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

**44 333** Jordstjerneveien 15 C
Totalpris 6 650 000

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Jordstjerneveien 15C, 1283 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**08.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-366806** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**81870985** |
| Gårdsnummer<br>**179** | Bruksnummer<br>**109** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

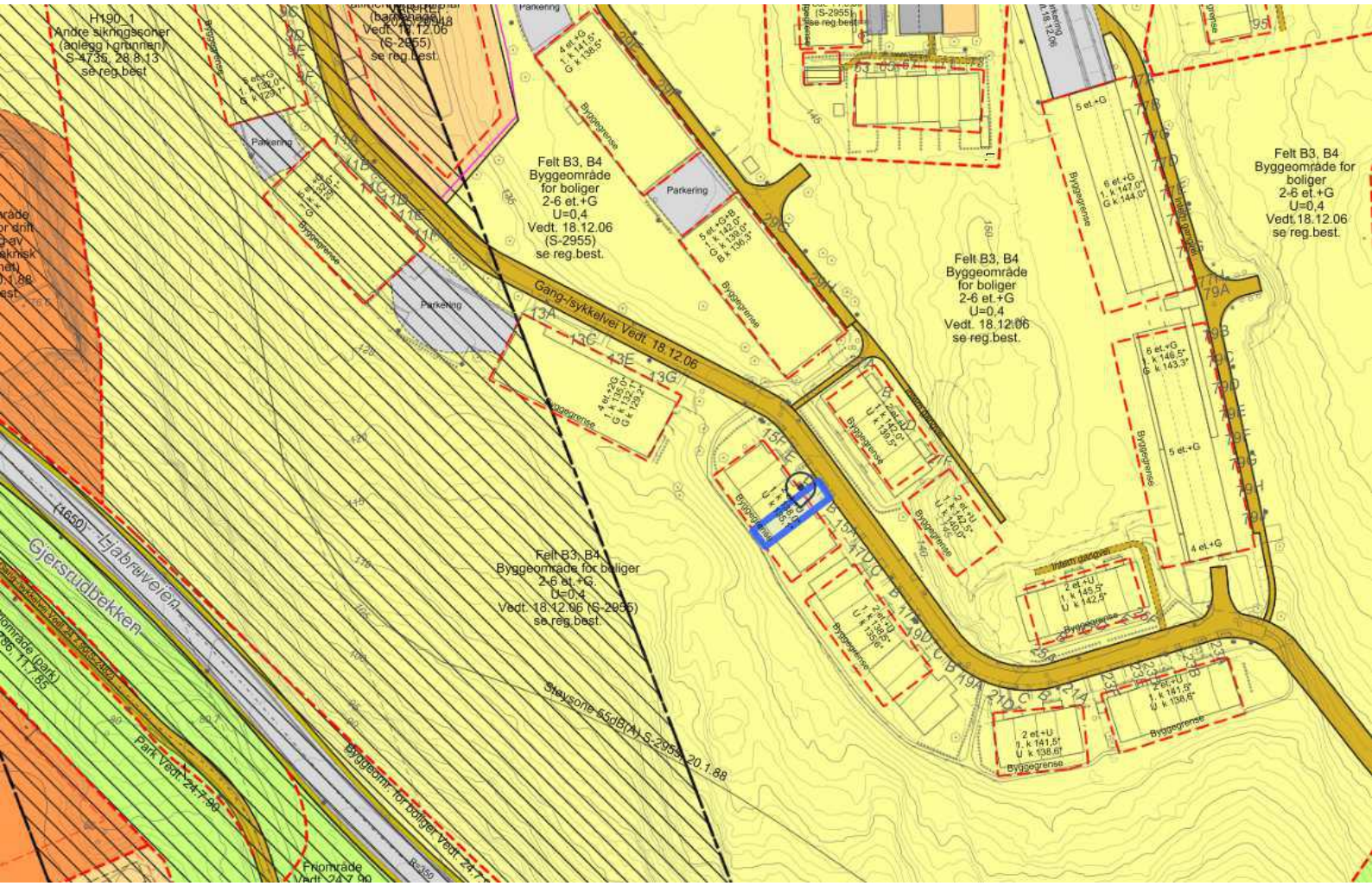
| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2010** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**151,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**150,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **99,10** |


H190_1
Andre sikringssoner
(anlegg i grunnen)
S-4735, 28.8.13
se reg.best
Felt B3, B4
Byggeområde
for boliger
2-6 et.+G
U=0,4
Vedt. 18.12.06
(S-2955)
se reg.best.
Parkering
Gang-/sykkelvei Vedt. 18.12.06
Byggegrense
Gjersrudbekken
Lia bruvveien
(4650)
Park Vedt. 24.7.96
Støysone 55dB(A) S-2955, 20.1.88
Byggeområde for boliger Vedt. 24.7.96
Intern gangvei

Oslo

Utskriftsdato: 16.09.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

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

## Eiendomsskatt

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

## Ufakturerte terminer

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

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 16.09.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-179/109** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Jordstjerneveien 15C<br>1283 OSLO |
| Fakturamottaker: | Karim Khabat Ali<br>Jordstjerneveien 15c<br>1283 OSLO |
| Eiernavn: | Karim Khabat Ali |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 23 821,19 |
| Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Totalt | NOK 23 821,19 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Renovasjonsgebyr | 9 598,43 |
| Vann- og avløpsgebyr | 14 222,76 |
| Eiendomsskatt | 0,00 |
| **Totale avgifter** | **23 821,19** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7202

MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING

## Velkommen til årsmøte i MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 5. juli kl. 09:00 og lukker 8. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7202

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
**Styret i MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**
Alexander Aalvik er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**
Pervez Dar og Muhammad Imran er valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. 7202 regnskap.pdf
2. 7202 revisjon.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr

---

Det vil bli avholdt et beboermøte/dugnad i uke 28. Styret vil informere beboerne angående tid og sted.

**MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING**
**ORG.NR. 996 233 618, KUNDENR. 7202**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 378 860 | 1 604 796 | 1 617 000 | 1 152 924 |
| Andre inntekter | 3 | 390 597 | 42 813 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 769 457** | **1 647 609** | **1 617 000** | **1 152 924** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -16 920 | 0 | -8 000 | -4 000 |
| Styrehonorar | 5 | -120 000 | 0 | 0 | -60 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 356 | -8 939 | -10 000 | -10 300 |
| Forretningsførerhonorar | | -84 720 | -82 770 | -88 000 | -91 960 |
| Konsulenthonorar | | -28 308 | -364 | -16 000 | -16 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -312 077 | -136 703 | -361 000 | -314 120 |
| Forsikringer | | -157 286 | -142 144 | -167 000 | -187 040 |
| Parkeringsplasser | 8 | -155 778 | -63 450 | -70 000 | -70 000 |
| Energi/fyring | 9 | -243 921 | -193 749 | -115 000 | -115 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -265 691 | -254 352 | -265 000 | -272 950 |
| Andre driftskostnader | 10 | -206 120 | -218 658 | -199 000 | -200 470 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 602 177** | **-1 101 130** | **-1 299 000** | **-1 341 840** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **167 280** | **546 479** | **318 000** | **-188 916** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 13 412 | 14 622 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -2 728 | -35 139 | -5 544 | -3 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **10 684** | **-20 517** | **-5 544** | **-3 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **177 964** | **525 961** | **312 456** | **-191 916** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 177 964 | 525 961 | | |


Dokument-ID 092221155575799794 45

## MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING
## ORG.NR. 996 233 618, KUNDENR. 7202

# BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 43 035 | 24 903 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 20 897 | 21 747 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 037 810 | 1 033 651 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 223 143 | 215 622 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 324 885** | **1 295 924** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 324 885** | **1 295 924** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 282 893 | 1 104 929 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 282 893** | **1 104 929** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 0 | 150 241 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **0** | **150 241** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 8 346 | 14 362 |
| Leverandørgjeld | | 33 647 | 26 323 |
| Påløpte renter | | 0 | 68 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **41 993** | **40 753** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 324 885** | **1 295 924** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo,03.06.2026
Styret i Mortensrudhøyden Huseierforening

Rehan Yousaf Nurettin Yarar

Bunyamin Celik



Dokument-ID 092221155575799794445

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 737 856 |
| Digital Tv/Internett | 274 572 |
| Fasadelån | 225 936 |
| Parkering | 140 496 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 378 860** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Ladeinntekter | 390 597 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **390 597** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -16 920 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-16 920** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**


Dokument-ID 092221155557579979445

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -120 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-120 000** |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -11 356 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-11 356** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -139 544 |
| Drift/vedlikehold elektro | -50 000 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -89 511 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -30 022 |
| Egenandel forsikring | -3 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-312 077** |

**NOTE 8**
**PARKERINGSPLASSER**
**KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

| | |
|---|---|
| Leie og varme garasje | -155 778 |
| **SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASS** | **-155 778** |
| **SUM PARKERINGSPLASSER** | **-155 778** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -243 921 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-243 921** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -12 125 |
| Vaktmestertjenester | -46 117 |
| Andre driftskostnader | -137 894 |
| Andre kontorkostnader | -458 |
| Telefon, annet | -4 453 |
| Kontingenter | -2 200 |
| Bank- og kortgebyr | -2 874 |
| Øreavrunding | 1 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-206 120** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 500 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 7 521 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 905 |
| Andre renteinntekter | 1 486 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **13 412** |


Dokument-ID 092221155557579979445

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -2 703 |
| Renter på leverandørgjeld | -25 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-2 728** |

**NOTE 13**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 8,15 %. Løpetiden er 4 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2021 | -1 600 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 449 759 | |
| Nedbetalt i år | 150 241 | |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **0** |


Dokument-ID 092221155575799794445

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DPF5F-7W4HV-XPKEZ-G85GL-ULTAG-APSY8

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.07.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.07.26
**Selskapsnummer:** 7202 **Selskapsnavn:** MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Alexander Aalvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede**

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Valg av protokollvitner**

Pervez Dar og Muhammad Imran er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING

Organisasjonsnummer: 996233618
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. juli kl. 09:00 til 8. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> Forslag til vedtak:
> Alexander Aalvik er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> Forslag til vedtak:
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> Forslag til vedtak:
> Pervez Dar og Muhammad Imran er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> Forslag til vedtak:
> Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll signert av Alexander Aalvik/S/ og Pervez Dar/S/

# VEDTEKTER FOR MORTENSRUDHØYDEN HUSEIERFORENING

Vedtatt 05.05.2011.

Viktige noter:

- Alt vedrørende gnr. 179, bnr. 29, i alle §§, strykes når Oslo kommune overtar ansvaret for gang- og sykkelveien.
- § 2 blir forandret til neste årsmøte, når våre nye parkeringsplasser er ferdigstilte i Skogstjernen (Selvaags neste byggeprosjekt, oppstartet mars 2011, estimert ferdig første kvartal 2012).

## § 1 Navn og område

1.1 Foreningens navn er Mortensrudhøyden Huseierforening, som består av følgende eiendommer gnr. 179, bnr. 106 til og med bnr. 141 (rekkehusene) og gnr. 179, bnr. 142 (fellesarealene), samt gang- og sykkelveien mellom eiendommene våre, som er en del av gnr. 179, bnr. 29, beliggende i Jordstjerneveien 15 A til 27 F, i Oslo.

## § 2 Formål og virkemidler

2.1 Ivareta medlemmenes felles eierinteresse i eiendommen, gnr. 179, bnr. 29 og gnr. 179, bnr. 142, som eier av området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2 Huseierforeningen skal ivareta drift- og vedlikeholdsansvar for alle felles arealer i gnr. 179, bnr. 29 og gnr. 179 og bnr. 142 herunder felles adkomstveier, stikk- og gangveier, mulig fremtidig bodanlegg, returstasjoner og lekeplasser med tilhørende utstyr.
Huseierforeningens medlemmer vil få midlertidig parkering på bakken frem til neste byggetrinn står ferdig (blokk 13 A og 13 B). Ved ferdigstillelse av disse må hvert medlem i huseierforeningen betale sin del av drift og vedlikehold av innvendige og utvendige p-plasser i Skogstjernen sameie (blokk 13 A og 13 B).

Huseierforeningen skal også ivareta felles brann- og skadeforsikring for gnr. 179, bnr. 106 til og med bnr. 141.

Huseierforeningen skal også ivareta drift og vedlikehold av belysning og gang- og sykkelvei som går gjennom gnr. 179, bnr. 29 frem til dette overtas av Oslo kommune.

2.3 Huseierforeningen er en forening og er registrert i enhetsregisteret i Brønnøysund med org.nr. 996 223 618.

## § 3 Pliktig medlemskap i andre foreninger

3.1 Huseierforeningen er pliktig medlem i Jordstjerneveien Velforening og betaler sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold av fellesarealer våre medlemmer har tilgang til, som driftes av velforeningen.

## § 4 Huseierforeningens geografiske område

4.1 Huseierforeningens område er slik: Jordstjerneveien nr. 15 A til og med 27 F, pluss fellesområder. I tillegg har huseierforeningen ansvar for felles administrasjon av foreløpige parkeringsplasser tilhørende huseierforeningen i gnr. 179, bnr. 29 i Oslo kommune. Huseierforeningens område er vist på vedlagte situasjonskart som inngår som en del av vedtektene.

## § 5 Juridisk person

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

## § 6 Medlemskap

6.1 Huseierforeningen består av samtlige hjemmelshavere i gnr. 179, bnr. 106 til og med bnr. 141 i Oslo kommune.

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

## § 7 Budsjett og felleskostnader

7.1 Styret legger frem forslag til budsjett for behandling på huseierforeningens årsmøte, som danner grunnlaget for innkreving av felleskostnader fra medlemmene. Årlig kontingent er summen av årets driftsbudsjett fordelt med lik del på hver husstand.

## § 8 Årsmøte

8.1 Huseierforeningens øverst myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og innkallelse sendes ut minst 8 dager før møtet. Forslag som man ønsker at skal behandles på årsmøtet, må være sendt styret innen fristen styret bestemmer. Innkallingen skal inneholde de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet.
Årsmøtet kan bare vedta saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Alle medlemmene har adgang til årsmøtet. Årsmøtet vedtar med det antall medlemmer som møter på årsmøtet. Ingen har mer enn en stemme, og stemme kan avgis med fullmakt. Et medlem kan ikke ha mer enn en fullmaktstemme.

8.3 Årsmøtet behandler:
- Årsmelding
- Regnskap
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett
- Valg av:
  - Leder (særskilt valg)
  - Tre styremedlemmer
  - Et varamedlem
  - En revisor

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

8.5 Leder velges for ett år av gangen. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Varamedlem og revisor velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges. Foreningsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styremedlemmene når dette finnes hensiktsmessig.

8.6 Ved stemmegivning på årsmøtet skal et vedtak, for å være gyldig, ha alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer regnes ikke med.

## § 9 Ekstraordinært foreningsmøte

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

## § 10 Huseierforeningens ledelse (styret)

10.1 Huseierforeningen ledes av et styre som er øverste myndighet mellom årsmøtene.
Styret består av leder, tre styremedlemmer og ett varamedlem.

10.2 Styret skal:
- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for foreningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte foreningens eiendeler/eiendom, inkludert føre kontroll med foreningens økonomi.
- Etter behov lage komiteer eller velge personer til å løse spesielle oppgaver.

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

10.4 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

10.5 Styret har disposisjonsrett over foreningens felles midler (penger) til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet innenfor rammene av årlig budsjett. Utbetalinger skal attesteres av styret.

10.6 Styret er beslutningsdyktig (kan vedta saker) når flertallet av styremedlemmene møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Varamedlemmet har ikke stemmerett.

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

## § 11 Vedtektsendringer

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

## § 12 Ordensregler

12.1 Huseierforeningen kan med alminnelig flertall/simpelt flertall fastsette og forandre ordensreglene for eiendommene. Medlemmene oppfordres til å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

## § 13 Oppløsning, sammenslutning, deling

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

13.2 Huseierforeningens formue skal, etter oppløsning og oppgjør av foreningens gjeld, blir stående til disposisjon for eventuell fremtidig vel- eller foreningsstiftelser innenfor det samme geografiske område. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

13.3 Å slå sammen foreningen med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse vedtas i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§ 11). Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innehentes samtykke fra foreningens kreditorer.

# Ordensregler, informasjon og anbefalinger for Mortensrudhøyden huseierforening

Vedtatt 05.05.2011, med forandring 30.04.2012.

## Formål

***Ordensreglene skal bidra til trivsel for eiere og brukere av husene og området her. Ordensreglene utdyper og spesifiserer deler av vedtektene. Ordensreglene skal også fremme og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Husene ligger meget tett og det gjør at vi alle må ta hensyn til hverandre.***

## Generelt

Beboerne og eierne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Huseier er ansvarlig for at alle i husstanden og eventuelle leieboere kjenner til ordensreglene.

## Ro og orden

Husene ligger veldig tett og må kun brukes slik at man ikke sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 22 - 07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal man sende ut et varsel senest ett døgn i forkant.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 22 - 07 på hverdager og kl. 20 - 10 i helger. Det gjelder også måking og isskraping på trapper om vinteren og bruk av gressklipper eller motoriserte hageredskaper på vår/sommer/høst.

Flytting skal ikke skje på søndager og heller ikke sent på kveldene.

## Fellesarealer

Lekeplasser og andre fellesarealer har vi sammen ansvar for å holde rene og ryddige.

Vasking og stell av bil kan ikke foregå på området her, da dette er bilfritt.

## Nøkler

Bestilling og betaling av ekstra nøkler må gjøres av eier selv. Det gjøres ved å kontakte forretningsfører skriftlig på e-post: oef@obos.no. Husk å merk med nøkkelnummer.

## Avfallshåndtering

Oslo kommune har egen informasjon om avfallshåndtering på sine nettsider. Her hos oss har vi to typer søppelbeholdere. En for rest-, plast- og organisk avfall og en for papir/papp. Alt annet avfall må kjøres bort.

**Parabolantenne**
Ved montering av parabolantenne, ta hensynet til naboene og hvordan det vil se ut for dem. Man bør velge en som er liten og gjerne grå, slik at den ikke synes så godt.

**Brannvern**
Mortensrudhøyden huseierforening har felles brannforsikring av bygningene. Alle må selv tegne innboforsikring for eget hus.

Den enkelte huseier har selv ansvar for forsvarlig brannsikring av huset. Det er viktig å ha gode rømningsveier fra den øverste etasjen. I tillegg til standard utstyr som følger huset, kan det være lønnsomt med seriekoblete røykvarslere i huset, skaffe branntepper etc.

Det anbefales å ha brannslokningsapparat i hver etasje av huset.

**Dyrehold**
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre. De som har hunder og katter, må se til at disse ikke sjenerer andre. Pass på renslighet ved å fjerne hundenes avføring.

Det er båndtvang her året rundt.

Det må ikke legges ut mat til fugler eller dyr. Det kan tiltrekke seg rotter og skadedyr.

**Utleie**
Huseier er ansvarlig for at eventuelle leietakere får kopi av ordensreglene og at de blir overholdt av leietakere og/eller andre personer som gis tilgang til utleieleiligheten eller eiendommen for øvrig. Det er viktig å sjekke referanser på leietagere og sikre seg med god kontrakt og depositum. Leietager har ikke adgang til fast parkeringsplass, med mindre huseier selv ikke har bil. Det bør stå eksplisitt i kontrakten.

**Forespørsler, forslag eller klager**
Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig (e-post eller brev). Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig via e-post, gjennom informasjonsbrev eller på huseierforeningens nettside. Styret har jevnlig møter. I tillegg deltar representanter fra styret i Velforeningen for området. Årsmøte vil være ca en gang per år, eller ved ekstraordinært behov.

**Tørking av Tøy**
Hvis man tørker tøy ute, må dette henges opp på eget stativ og tas ned med én gang det er tørt. Det må ikke være til sjenanse for naboene.

**Trafikk på sykkel- og gangvei mellom husene**
Veien mellom husene er regulert til sykkel- og gangvei av Oslo kommune. Det er satt opp skilt med "Innkjøring forbudt" der Jordstjerneveien begynner ved enden av Bispeluelia. Det

er *kun* lov å bruke veien til bilkjøring ved flytting eller transport av tunge og uhåndterlige ting. Ellers har renovasjon, post, ambulanse, politi og brannvesen tilgang til veien ved behov. Biler som brukes til flytting, må så snart som mulig kjøres ut av området. Det er ingen parkeringsmuligheter inne på området.

Ved kjøring i forbindelse med flytting, må det utvises den aller største forsiktighet. Veien er ikke dimensjonert for bilkjøring. Tillatt hastighet er maksimalt 10 km/t. Barn skal ikke leke på parkeringsplassene.

**Solskjerming**
Solskjerming; enten markiser, utvendige persienner eller annen form for solskjerming, bør være i gråtoner og helst ensfarget og med rette kanter. Dette for å holde en enhetlig stil som passer inn med gråfargen som alle husene har felles. Kontakt dem som allerede har skaffet seg solskjerming for tips og råd.

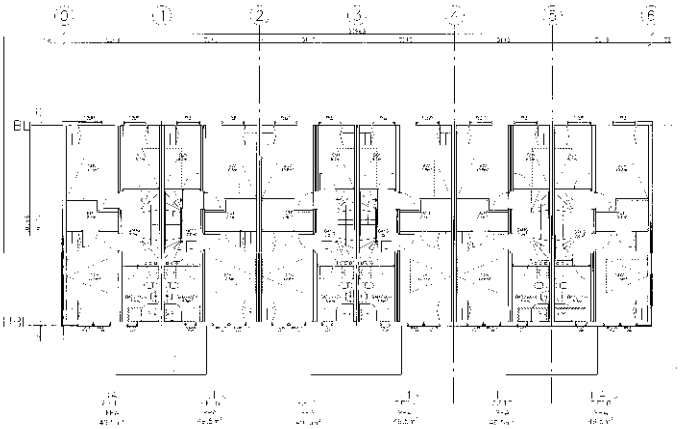
**Oljing av gjerder, plattinger og rekkverk**
Trapper og plattinger, rekkverk og gjerder mellom husene, oljes i naturell terrasseolje eller terrassebeis uten farge, eventuelt gråtoner. Hver rekke bør velge samme farge, for at husene skal framstå enhetlig.

**Maling av hus/bygningsmessige arbeider**
Den enkelte huseier kan ikke endre farge på sitt hus. Husene skal fremstå enhetlig med de fargene som allerede er bestemt.

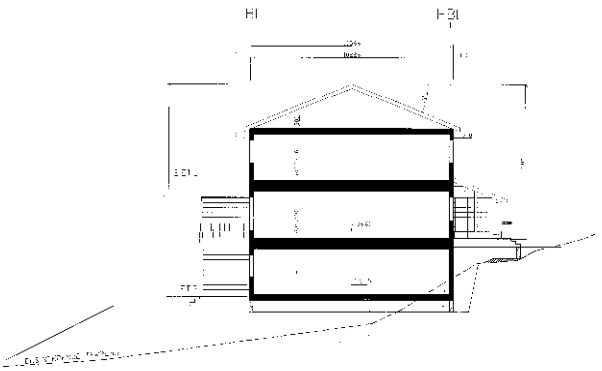
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av Huseierforeningen før byggemelding sendes. Styret har gode anbefalinger og kan videreformidle kontakt med arkitekt og håndverkere.

**Måking**
Huseier er ansvarlig for måking av vei opp til det enkelte hus; både hovedinngang og sti utenfor underetasjen. Stien utenfor underetasjen skal være ca 90 cm bred, slik at man kan komme fram med barnevogn, tralle etc. Det kan eventuelt legges inn i utleiekontrakt at leietager er ansvarlig for måking. Huseier kan likevel ikke frasi seg hovedansvaret for måking.

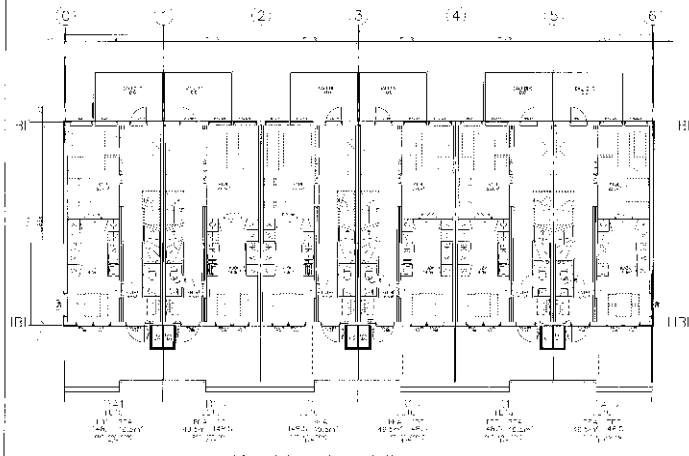
Måking ellers ordnes gjennom Vel-foreningen.



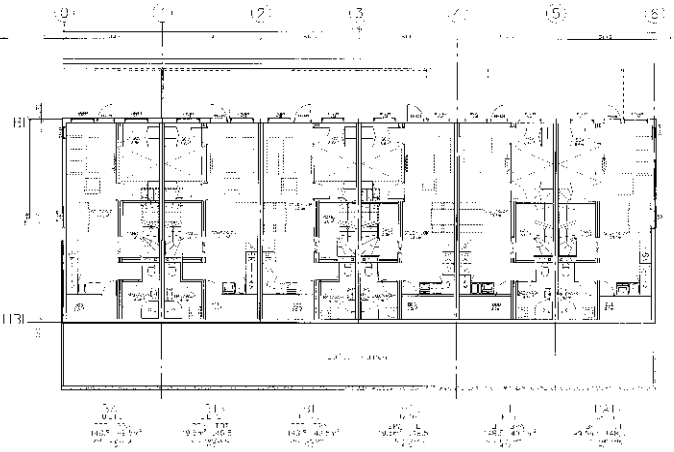
PLAN 2.ETC.



SNITT



PLAN ...IG.



PLAN U.ETC.

EV

| | | |
|---|---|---|
| C | | |
| B | | |
| A | | ASK |

SolvaegHus

PLANER, SNITT
HUS 15

HUS 15

1:100 30.11.0/ ASK

_1501C

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Selvaag Bolig AS
Postboks 544 Økern
0512 OSLO

Dato: 20.12.2012

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200800104-42<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kaisa Maria Solløs Gjertsen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | JORDSTJERNEVEIEN - MORTENSRUDHØYDEN | Eiendom: | 179/29/0/0 |
| Tiltakshaver: | Selvaag Bolig AS | Adresse: | Postboks 544 Økern, 0512 OSLO |
| Søker: | Selvaag Bolig AS | Adresse: | Postboks 544 Økern, 0512 OSLO |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# FERDIGATTEST - JORDSTJERNEVEIEN - MORTENSRUDHØYDEN

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.

På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

**Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten**

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200800104 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Reguleringskart | 2274 U301 | 13.12.2007 | 1/3 |
| Situasjonsplan | 2274 U301 | 13.12.2007 | 1/4 |
| Plan - Snitt - Hus 15 | E - 1 | 30.11.2007 | 11/5 |
| Fasade - Hus 15 | E - 1 | 30.11.2007 | 11/6 |
| Utomhusplan | | | 30/7 |

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 20.12.2012 av:***

***Kaisa Maria Solløs Gjertsen - Saksbehandler***
***Åse Munthe Sandvik - Enhetsleder***

**Kopi til:**
Selvaag Bolig AS, Postboks 544 Økern, 0512 OSLO, sb.info@selvaag.no

# Jordstjerneveien 15C

Nabolaget Mortensrudhøyden/Kantarellen - vurdert av 92 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Mortensrud skole (1-7 kl.)<br>366 elever, 19 klasser | 16 min<br>1.2 km | |
| Stenbråten skole (1-7 kl.)<br>472 elever, 22 klasser | 17 min<br>1.4 km | |
| Lofsrud skole (8-10 kl.)<br>432 elever, 32 klasser | 18 min<br>1.4 km | |
| Bjørnholt videregående skole<br>900 elever | 7 min<br>3.5 km | |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 11 min<br>6.2 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Kantarellen terrasse<br>Linje 73, 73X | 6 min<br>0.5 km | |
| Mortensrud<br>Linje 2, 3 | 17 min<br>1.4 km | |
| Hauketo stasjon<br>Linje L2, L2x | 20 min<br>1.7 km | |
| Ljabru<br>Linje 13, 19 | 7 min<br>2.8 km | |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 17 min<br>11.5 km | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Kantarellen barnehage (1-5 år)<br>46 barn | 6 min<br>0.5 km | |
| Eventyrlia Fus barnehage (0-5 år)<br>73 barn | 7 min<br>0.6 km | |
| Bjørnebo barnehage (0-6 år)<br>63 barn | 14 min<br>1.1 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Mortensrud | 17 min |
| Rema 1000 Mortensrud | 17 min |

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

| | |
|---|---|
| Mortensrud Torg | 17 min |
| Vitusapotek Mortensrud | 17 min |
| Mortensrud Vinmonopol | 17 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kantarellen Terasse | 5 min |
| Klemetsrudhallen | 17 min |
| Sport og Mosjon | 17 min |
| Fitness24Seven Mortensrud Torg | 17 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




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

# 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 15 C, 1283 Oslo
Gnr. 179, Bnr. 109, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
183260256


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Premiere

**Saksbehandler:** Jimmy Phan

**Telefon / Mobil:** 22 27 32 00 / 450 01 129

**E-post:** jimmy.phan@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.

---