



aktiv.

Jordstjerneveien 61, 1283 OSLO

**Innbydende enderekkeshus fra
2007 over 3 plan | Solrik terrasse
på 40 m² | Vinterhage | Garasje |
Barnevennlig**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Selger: Katla Mist Brynjarsdottir
Elmar Bragi Einarsson

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 120/153 kvm
Tomtstr.: 151.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 179, bnr. 90
Gnr. 179, bnr. 74
Oppdragsnr.: 1008240262

Ditt nye hjem?

Velkommen til Jordstjerneveien 61!

Lys og innbydende selveier enderekkehuset over 3 plan. Bygget i 2007, ligger dette huset i grønne og fredelige omgivelser på Mortensrud, med kort vei til kjøpesenter og kollektivtilbud.

Kvaliteter ved eiendommen:

- Enderekkehus med god beliggenhet
- Garasjeplass i rekke
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje
- Stor og usjenert markterrasse med gode solforhold på ca. 40 kvm
- Vinterhage på ca. 14 kvm
- Kort vei til dagligvarehandel, kjøpesenter og offentlig kommunikasjon
- Ett baderom og separat toalett
- Beliggende i grønne og fredelige omgivelser

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	75
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 19 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 153 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Gang, kjøkken, stue, matbod

BRA-b: 14 m²

2. etasje

BRA-i: 50 m² Gang/stue, 2 soverom, bad, garderobe

3. etasje

BRA-i: 20 m² Innredet soverom/loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Garasje

BRA-e: 5 m² Bod i garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke godkjent alternativ rømningsvei fra loftetasje. Det er mer enn 5 meter til terreng fra underkant vindu og det må dermed monteres brannstige eller en annen

løsning for å sikre sikker rømning.

-Rekkverk på terrasse er noe under 90 cm som var kravet ved oppføring av terrasse. Det er begrenset høyde fra terrassegulv til terreng. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, men krav ved oppføring av terrasse er gjeldene.

-Det er i 2016 søkt om oppføring av vinterhage/sommerstue. Det ser ut i kommunens arkiv at denne saken ble avsluttet grunnet manglende dokumentasjon fra ansvarlig søker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at vinterhage på terrasse er godkjent. Det er ikke tatt stilling til om dette vil bli godkjent ved søknad til plan og bygg. Anbefales at dette kontrolleres opp mot Oslo kommune.

-Loftetasje er i byggesøknad omsøkt som uinnredet loft/bod. Det foreligger ingen informasjon om at dette er omsøkt i senere tid. Det kreves søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for at dette arealet skal være godkjent for varig opphold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

151.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pen tomt opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantninger og bed. Det er asfaltert adkomst- og internveier. Tomten har gode lys- og solforhold.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et fredelig og barnevennlig område på Mortensrud. Her bor du sentralt med enkel tilgang til kollektivtransport via Mortensrud T, Senter Syd og Mortensrud Torg, som alle ligger i kort gangavstand. T-banens linje 3 tar deg til Jernbanetorget på ca. 25 minutter, og siden Mortensrud er endestasjonen, er det som regel enkelt å få sitteplass. Fra Mortensrud T har du også enkel tilgang til flere bussruter. For mer informasjon, se ruter.no. I tillegg er det togforbindelse fra Hauketo, hvor toget bruker ca. 10 minutter til Oslo S.

Senter Syd har 27 butikker, inkludert bakeri, apotek, Coop Extra, bokhandel, vinmonopol og en rekke andre butikker som Cubus, Dressmann, Jernia, Mester Grønn og Synsam. På Mortensrud Torg, som ligger rett ved senteret, finner du blant annet en stor Kiwi-butikk, Bazaar, tannlege, frisør og trafikkskole. Her finner du alt du trenger i hverdagen, rett i nabolaget! Det er også verdt å besøke det nyåpnede Holmlia senter, et fint tilskudd til bydelen. Holmlia senter ligger kun en kort kjøretur unna, eller en kort busstur med buss nr. 73. Ønsker du flere shoppingmuligheter, er sentre som

Lambertseter, Bryn, Manglerud og Kolbotn gode alternativer, kun en kort kjøretur unna.

Bydelen har et godt tilbud av trenings- og fritidsaktiviteter for både store og små. På Mortensrud finner du treningssenteret Fitness 24/7, ridesenter og et rikt utvalg av turområder for både sommer og vinter. Det er kort vei til Østmarka med flotte skiløyper om vinteren og bademuligheter om sommeren. Hvervenbukta og Ingierstrand ligger i nærheten og er to av Oslos mest populære badestrender. Om vinteren kan man også ta seg en tur i slalåmbakken på Ljan. På Holmlia finner du idretts- og svømmehall samt flere kunstgressbaner. Svømmehallen ble nylig renoverert og gjenåpnet i 2020.

Skoler i alle klassetrinn og barnehager ligger i nærområdet. Av skoler finner du Mortensrud, Lofsrud, Hauketo og Bjørnholt skole, i tillegg til både Nordstrand og Bjørnholt videregående skole. Barnehagene i området inkluderer Lofsrud og Rudshøgda barnehage, som begge ligger i umiddelbar nærhet.

Mortensrud er et boligområde plassert nordøst i Bydel Søndre Nordstrand i Oslo. Navnet Mortensrud stammer fra 1100-tallet og har sitt opphav i Rud-gårdene som vokste opp på Østlandet under middelalderen. Mortensrud som boligområde begynte å utvikle seg på midten av 1980-tallet, med Mortensrudgrenda og Lofsrud som de største prosjektene. Maikollenområdet, med sin distinkte bebyggelse av ferdighus fra Moelven, kom senere og fikk kallenavnet Moelven. Mortensrudgrenda og Maikollen består hovedsakelig av eneboliger, mens Lofsrud har lavblokker og rekkehus. Ved forlengelsen av Østsjøbanen til Mortensrud i 1998, ble Mortensrud stasjon banens nye endestasjon, noe som gjorde Mortensrud til et knutepunkt for kollektivtrafikken i denne delen av Oslo, med jevnlig bussavganger til og fra Bjørndal, Dal/Brenna, Helsfyr, Hauketo og Vika. Mortensrud er også knyttet til Oslo lufthavn Gardermoen via Flybussekspressen. Den mest kjente bygningen er Mortensrud kirke, som har fått mye oppmerksomhet for sin arkitektur.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn Andre Lislerud

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunnforhold bestående av ukjent masse. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt

etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet mot terreng.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være 10 cm og med gips vinspalte på utside. Mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Ifølge selger ble ytterkledning sist malt i 2024.

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra rundt byggeår. Isolert ytterdør fra byggeår.

Saltakkonstruksjon med ark, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutakplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen, utover kneloft..

Boligen har terrasse på to sider av bolig på ca 38 kvm (eks innglasset balkong). Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i med liggende trebord. Det er montert en innglasset balkong på terrassen.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

Grunn og fundamenter

Terrengforhold - TG 2

Terreng heller stedvis mot boligen fra gressplen/stenheller og kan gi fuktpåkjenninger på ringmur. Fall fra bolig er ikke tilfredsstillende og det anbefales at det gjøres tiltak med å lage fall fra ringmur.

Yttervegger - TG 2

Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker enkelte steder. Over vindu på kjøkken er det råteskader i kledning. Store deler av vegg er ikke tilgjengelig for kontroll på høyde, men det må forventes at det også kan være skader andre steder. Stedvis utskiftninger må forventes. Ved hjørnekaske på kledning er det ikke tilstrekkelig musebånd/musesikring, det er større spalter som gjør konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn, som videre kan gi følgeskader. Rundt store deler av bolig er det bygget terrasse mot yttervegg og her er det ikke mulig å kontrollere kledning fra underside.

Vinduer og ytterdører - TG 2

Flere vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset

funksjon. Det er behov for justeringer. Det er stedvis avlassinger på vindusforinger innvendig. Utvendig sprosse på et vindu i 3.etasje er ikke festet tilstrekkelig

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) - TG 2

Eldre fuktskjolder på undertak i kontrollert kneloft. Dette kan komme av manglende ventilering/lufting og det vil da oppstå kondensdannelser. Det er synlig luftespalte under sutakplate på dette kneloftet, men de andre kneloftene er det plastet og isolert, slik at det er ikke mulig å kontrollere det samme her. Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges. Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

Loft - TG 2

Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer. Det er tegn til muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på kneloft, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen.

Balkonger, verandaer og lignende - TG 2

Det registreres elde- og værslitasje på tregulvet. Rekkverkshøyde måles til 89 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Avstand fra terrassegulv til terreng er varierende, men trolig stedvis litt i overkant av 50 cm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm. Det må forventes at det kan være avvik og behov for utbedringer i tiden fremover med innglasset balkong.

Overflate vegger og himling - TG 2

Stedvis svertesopp i mykfuger i dusj. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert. Karmlist ved dør er svullet. Det er noen kosmetiske avvik på benkeplate. Det er hull i veggfliser etter tidligere oppheng. Disse er ikke forseget, slik at det kan komme fukt inn gjennom hull. Alder på bad tiliser at bad er klart for oppussing

Overflate gulv - TG 3

Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering. Misfarget mykfuger i dusj som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og

blir liggende. Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger. Fliser på gulv er lagt oppe på gamle fliser. Dette anses som er delvis dårlig løsning og kan skape fuktproblemer mellom fliser og mistolking av fallforhold. Sprekker i fuger mellom flis, samt manglende fug mellom flis og slukrist i dusj. Badets alder og tilstand tilsier at bad er klart for oppussing

Membran, tettesjiktet og sluk - TG 2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført med membran på badet Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år Det må forventes at bad er klart til oppussing og at det kan være utettheter eller mangler ved membran.

Kjøkken - TG 2

Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre Ventilator har behov for rengjøring, både for å fungere optimalt og med tanke på brannfare ved matlaging Ved bruk av justeringsknapper på ventilator, registreres ingen forskjell. Om dette skyldes feil på styring til ekstern motor eller er grunnet skitten ventilator, er ikke kjent. Noe bom i gulvfliser Avløp/vannlås under kjøkkenbenk har delvis motfall og må justeres eller evt byttes.

WC og innvendige vann- og avløpsrør - TG 2

Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått Ved oppussing av våtrom, må det forventes at VVS anlegg også må fornyes. Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig. Det er montert inspeksjonsluke i kasser på både sistene på wc og på bad. Det er ikke tegn til fukt eller lekkasje på befaringsdagen.

Varmesentraler - TG 2

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utført service på anlegg eller på montering av anlegg. Det stilles krav til dokumentert service i løpet av de siste 2 år for å kunne sette TG1 på anlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar; Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse; We had a plumber install a new sink in the downstairs bathroom 2024. In addition we put mikrosegment on the walls and ceiling in that same bathroom. From previous owner: Tidligere eier informere om at det er lagt flis oppenpå flis på gulv og

det ene hjørnet på badet. Opprinnelige fliser utbygger er ikke rørt. Montert vegghengt toaletter på begge. Det ble utført som en vennetjeneste av faglærte folk.
Arbeid utført av; Oslo Rør og Varme as.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja

Beskrivelse; Previous owner told us she had seen sølvkre 3-4 times in her years here. We saw a few in the year after we moved in. We had an exterminator come last year and we haven't seen any since then.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar; Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse; From previous owner: Tidligere eier informerte om følgende: satt opp stikkontakt og brytere på loftet og i stue nr 2 i 2. etasje. Arbeidet er utført av; venner som er faglært.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse; All the exterior of the houses were painted last summer. We used a painter suggested by housing association (styret) From previous owner: Tidligere eier har montert vinterhage på terrassen kjøpt hos Grønt fokus. Vinterhagen er ikke søkt hos kommunen men godkjent hos styret i sameiet og naboer. Arbeidet er utført av faglært og ufaglært som vennetjeneste.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse; From previous owner: Tidligere eier har gjort følgende forandringer: Innredet loft til soverom. 1 soverom er gjort om til åpen stue. Vinterhage på terrassen.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Beskrivelse; From previous owner: For et par år siden ble jeg informert om at noen i sameiet hadde sjeggkre/sølvkre. Alle fikk utlevert feller.

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Internett og TV må anskaffes av nye eiere.

Parkering

Garasjeplass i fellesrekke. Denne følger boligen ved salg

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring-

Polisenummer

8793716

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Sameiet består av 22 seksjoner. Løvlia Huseierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991786007, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv 1.etasje og bad 2.etasje. Ellers radiatorer. Dette er koblet mot bergvarme anlegg.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre 2.35 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 488 040

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 952 159

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for tv/internett.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 570,00,-

Herav:

Garasje 145,00

Felleskostnader 2 425,00

Fra 01.04.25 vil garasje øke fra 145 til 155,- og felleskostnader øke fra 2 425,- til 2 595,-

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 179, bruksnummer 90 i Oslo kommune. Gårdsnummer 179, bruksnummer 74 i Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

- Det foreligger midlertidlig brukstillatelse, datert 12.12.2007
- Det foreligger sluttnotat byggesaker fra plan og bygg, datert 23.09.2010

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.12.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boliger.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

163 850 (Omkostninger totalt)

174 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 674 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 677 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 850

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Provisjonen er beregnet til 0,9% av kjøpesummen
Garantipremie/inneståelse 3 000
Kommunale opplysninger 2 490
Markedspakke 17 990
Oppgjørshonorar 6 990
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 1 490
Tilretteleggingsgebyr 22 900
Visninger per stk. 3 990

Oppdragsansvarlig

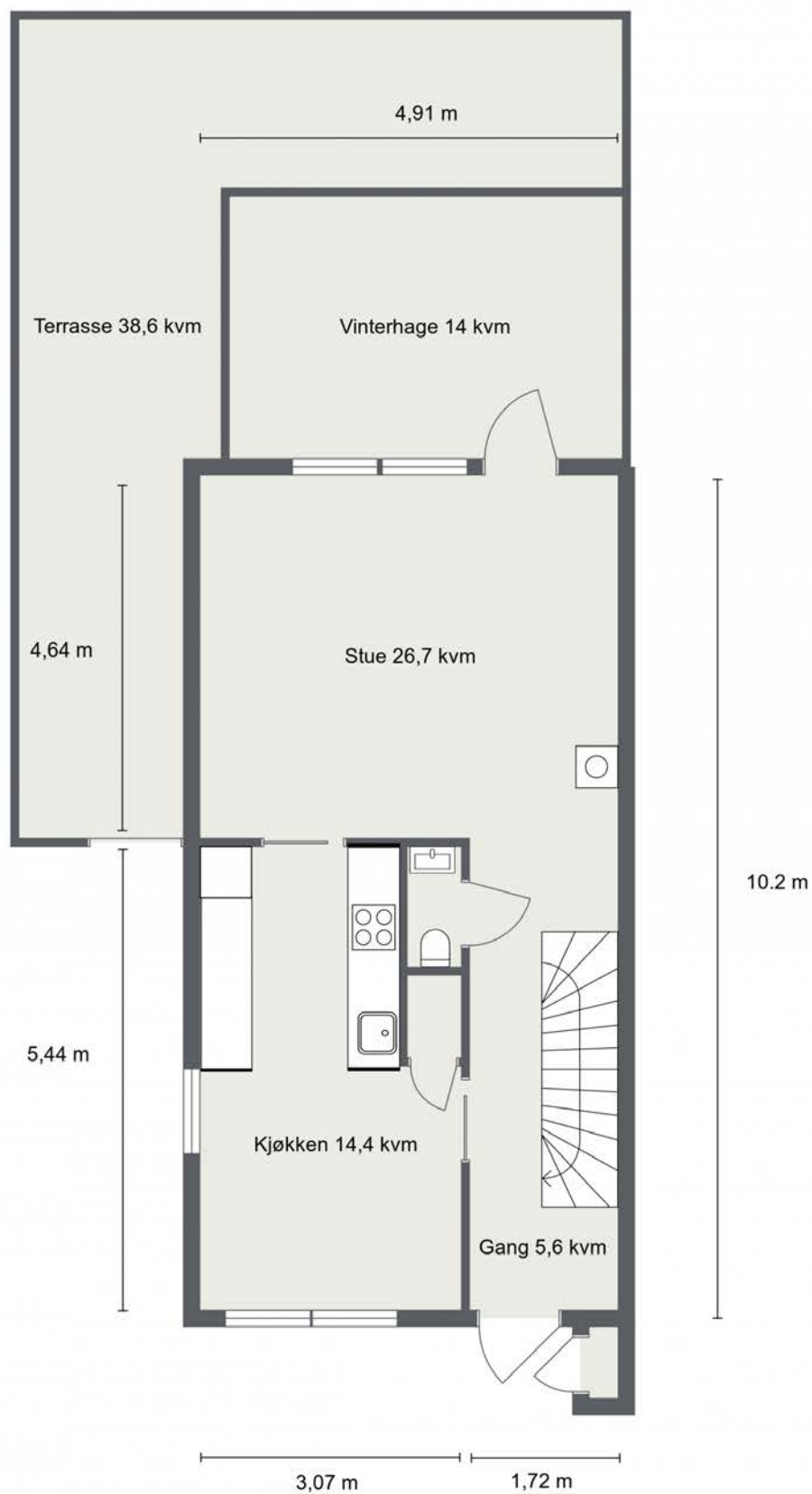
Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

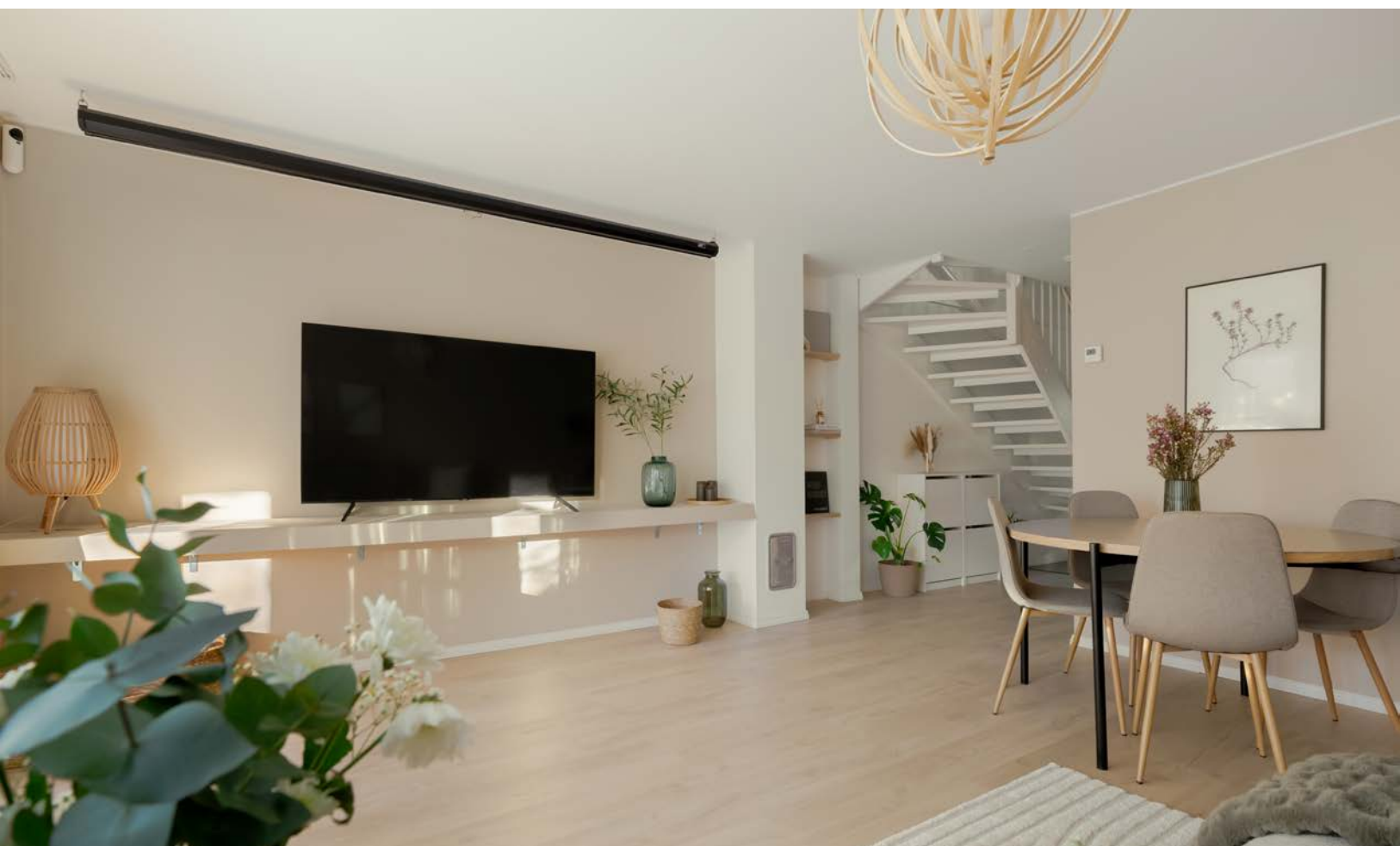
Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

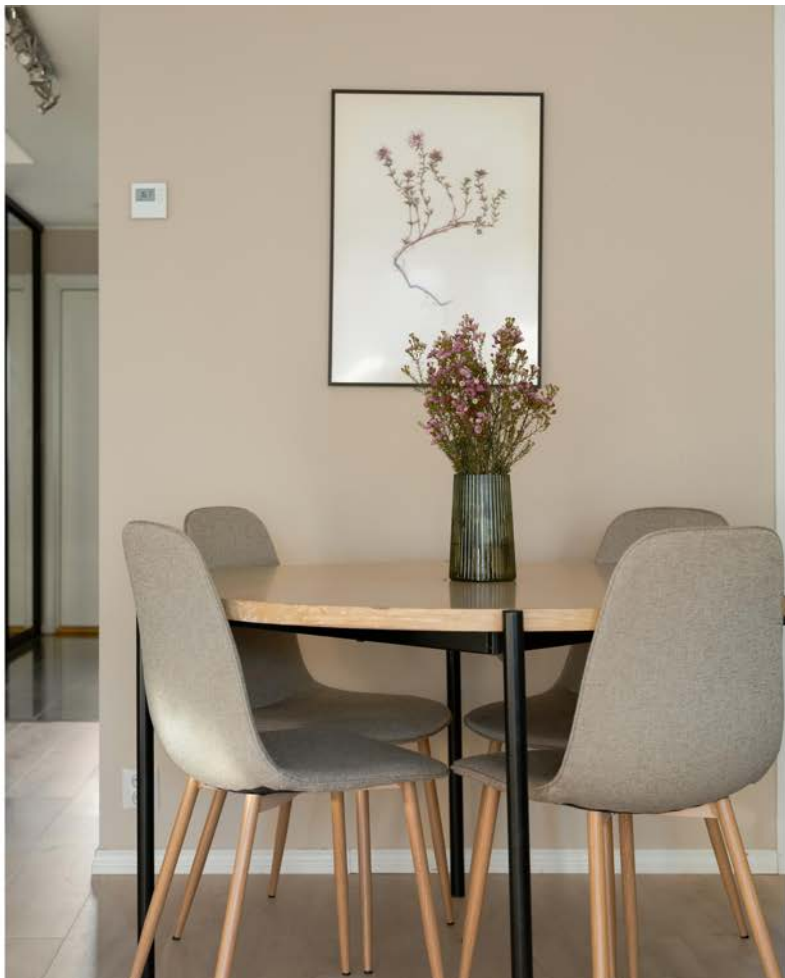
27.05.2025

















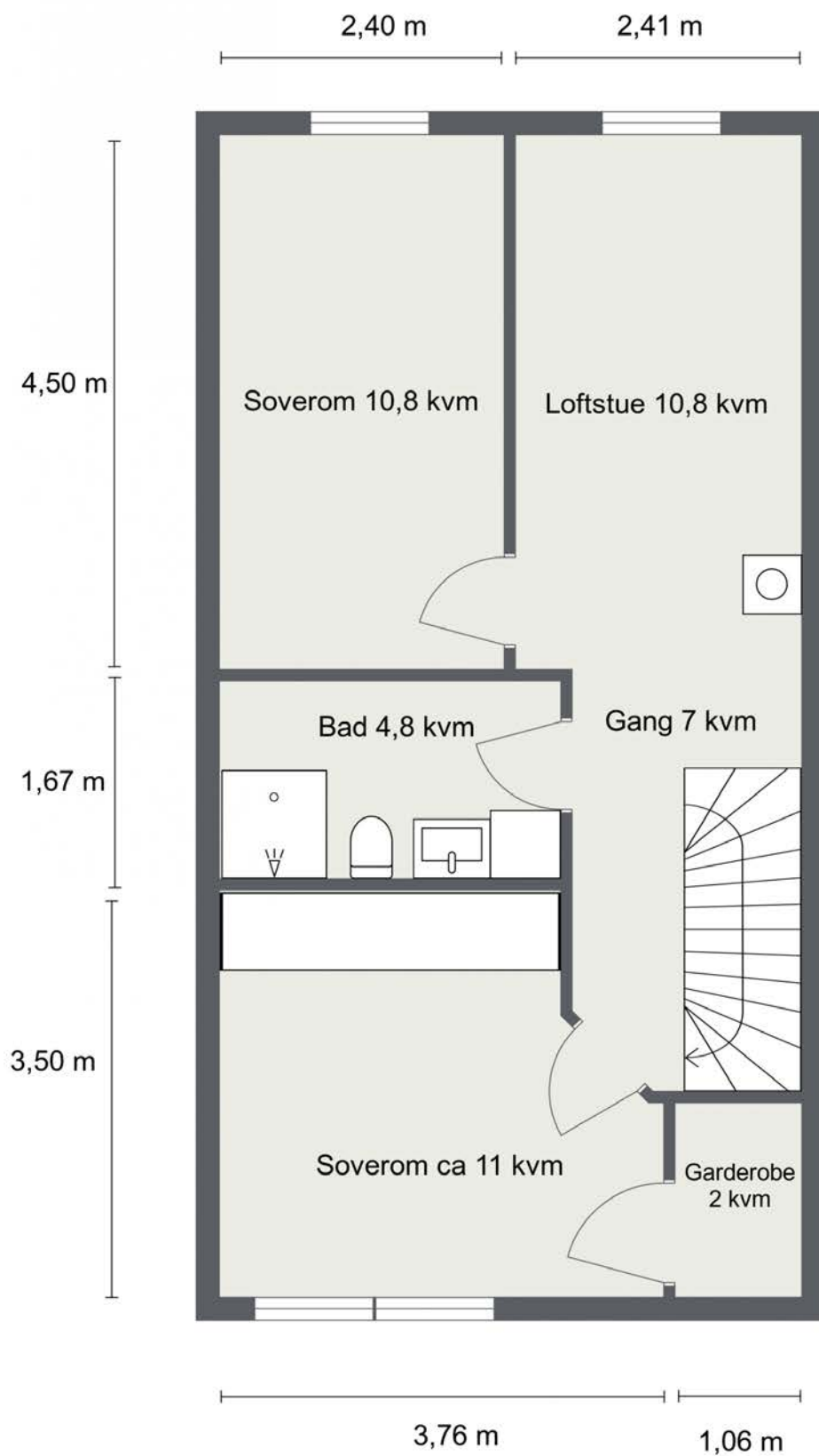




















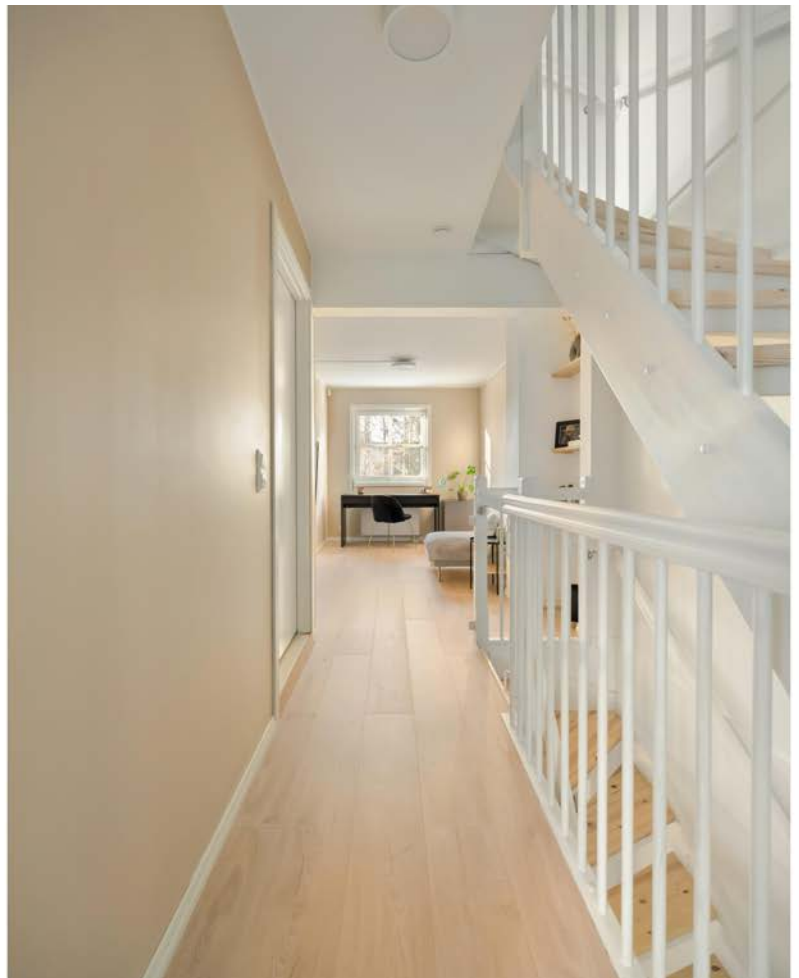


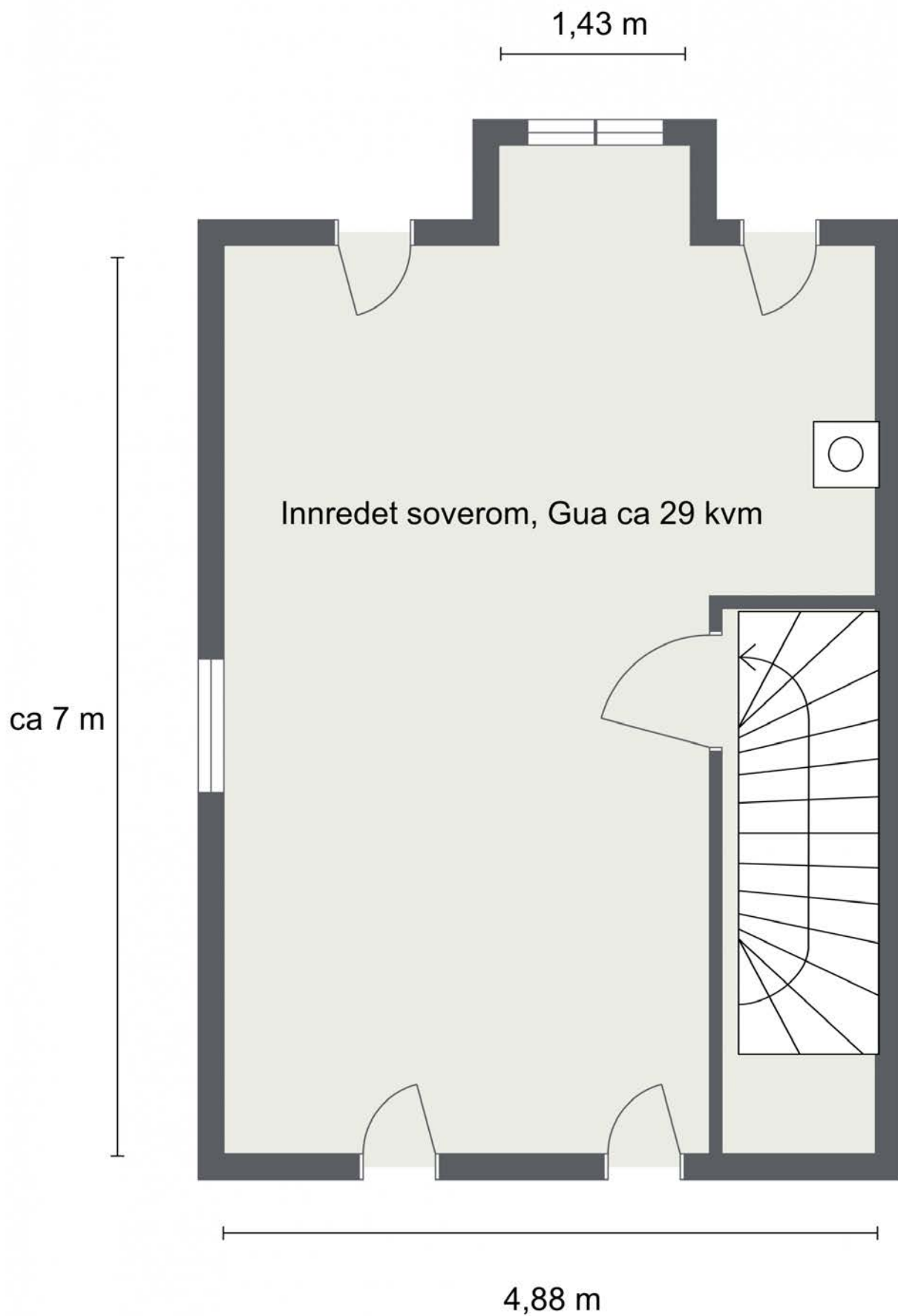
















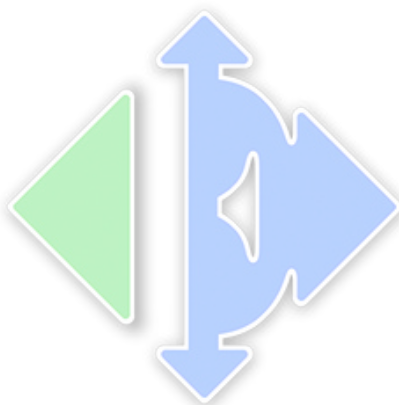






Vedlegg

Selveier rekkehus
Jordstjerneveien 61
1283 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Glenn A. Lislerud

Dato: 30/01/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

97071990

glenn@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr: 179, Bnr: 75
Hjemmelshaver:	Katla Mist Brynjarsdottir og Elmar Bragi Einarsson
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	151 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bolig med tilhørende anlegg.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.01.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under deler av besiktelsen. Selger har kun bod i boligen i 2 år og har begrenset kunnskap til tidligere utførte arbeider på bolig.
Oppdragsgiver:	Katla Mist Brynjarsdottir og Elmar Bragi Einarsson
Tilstede under befaringen:	Katla Mist Brynjarsdottir
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativ flat, det er steinlagt gangarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger. Større deler av tomten er benyttet til terrassearealer.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold bestående av ukjent masse. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet mot terreng.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være 10 cm og med gips vinspalte på utside. Mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Ifølge selger ble ytterkledning sist malt i 2024.

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra rundt byggeår. Isolert ytterdør fra byggeår.

Saltakkonstruksjon med ark, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre.

Takets oppbygning med undertak av sutakplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen, utover kneloft..

Boligen har terrasse på to sider av bolig på ca 38 kvm (eks innglasset balkong). Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i med liggende trebord.

Det er montert en innglasset balkong på terrassen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Romslig familiebolig, oppført i 2007. Bolig har gjennomgått endel kosmetiske oppgraderinger siden byggeår, men det meste av teknisk anlegg og bygningsdeler er i hovedsak fra oppføringsåret med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det må forventes at det er behov for oppgraderinger på boligen i tiden fremover. Det fremkommer viktige opplysninger i vurderingene, rapporten bør leses i sin helhet.

ANNET:

Oppvarming:

Vannbåren varme i gulv 1.etasje og bad 2.etasje. Ellers radiatorer. Dette er koblet mot bergvarme anlegg.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Oslo kommunes digitale innsyn
- Eiendomsverdi.no/Propcloud
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, men svart ut muntlig på befaring

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.ETG

Vegger: malt/tapet

Tak: malt

Gulv: laminat/fliser

2.ETG

Vegger: malt/tapet

Tak: malt

Gulv: laminat

3.ETG

Vegger: malt trepanel

Tak: malt trepanel

Gulv: laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i alle tre etasjer.
- 2.etasje viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker på 1 meter og opptil 12 mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
- 3.etasje viser høydeforskjell på opptil 11mm på strekker på 1 meter og opptil 11 mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
- Planavvik er i hovedsak målt ut fra midtvegg og yttervegg, og anses som normale setninger i bygg etter byggemåte. Det er ikke tegn på svikt i konstruksjon.

GULV:

- Nye laminatgulv i alle rom som ikke har fliser. Noen avvik på utførelse, men dette anses i hovedsak som kosmetiske avvik.
- Fliser på gulv kjøkken og gang her noe bom i flis (ikke festet tilstrekkelig til underlaget)

VEGG/HIMLING:

- Målte/tapetserte vegger. Normal slitasje og bruksmerker etter alder

ANNET:

- Noe slitasje og bruksmerker på innerdører, lister og trapper.

WC 1.etasje:

- Wc-rom er ikke ansett som våtrom og vurderes derfor ikke med tilstandsgrad. Wc er pusset opp siden byggeår. Tidligere eier har lagt nye gulvfliser oppe på de gamle flisene. Dette er synlig fra innside av WC kasse.
- Selger har fjernet baderomsplater på vegger og montert nye plater som har fått overflate med microsement. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelse.
- Det registreres noe bom på gulvfliser.
- Vegghengte toalett har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og er ikke plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig. Det er inspeksjonssluk i toalettkasse. Det er ikke sluk i rom og det anbefales at det monteres automatisk lekkasjesikring.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende endringer er opplyst av eier:

- Nytt laminatgulv
- Fjernet deler av flisgulv ved trapp 1 etasje
- Malt vegger og tak i det meste av boligen.
- Kjøkken er fått folie på fronter, fjernet noen overskap, malt fliser over benk
- Slipet ned trappetrinn
- Huset er malt utvendig 2024. Dokumentert med faktura
- Pusset opp wc i 1 etasje med microsement på vegger. Innredning byttet. Rørleggerarbeider dokumentert med faktura
- Hatt sølvkre i 3 etasje og noe i 2 etasje. Dette er fjernet og ikke vært der siden. Dokumentert med faktura
- Fjernet bod i 3 etasje

Følgende er synlig endret siden byggeår av tidligere eiere:

- Nye fliser på gulv og dusjvegger på bad. Fliser er lagt oppe på de gamle flisene
- Innredet loftrom (ikke omsøkt).
- Arbeider med elektrisk anlegg i loftrom. Utført som vennetjeneste av faglært
- Satt opp vinterhage på terrasse (ikke godkjent)
- Fjernet et soverom i 2 etasje og endret til loftstue

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

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

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	50		14	38	49	1
2.Etasje	50				50	
3.Etasje	22				22	
SUM BYGNING	122		14	63	121	1
SUM BRA	136					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasjeplass		14				14
Bod i garasje		5				5
SUM BYGNING		19				19
SUM BRA	19					

BRA-i:

1.Etasje: Gang, kjøkken, stue, matbod

2.Etasje: Gang/stue, 2 soverom, bad, garderobe

3.Etasje: Innredet soverom/loftstue

BRA-e:

Teknisk rom ved inngangsdør

Garasje: Garasjeplass og bod

MERKNADER OM AREAL:**MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

TBA:

Areal terrasse. Steinlagt gårdsplass er ikke medtatt i TBA

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass og bod i felles garasjeanlegg.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

30/01/2025



Glenn A. Lislørud

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold bestående av ukjent masse. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet mot terreng

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativt flat, det er steinlagt gangarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger. Større deler av tomten er benyttet til terrassearealer.

Merknader: -Terreng heller stedvis mot boligen fra gressplen/stenheller og kan gi fuktpåkjenninger på ringmur. Fall fra bolig er ikke tilfredsstillende og det anbefales at det gjøres tiltak med å lage fall fra ringmur.

Det er ikke mulig å vurdere terrengnivå der hvor det er terrasseareal.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon antas å være 10 cm og med gips vinspalte på utside. Mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Det er påvist spalte mellom utlekting og trekledning, som indikerer normal utførelse for lufting av konstruksjon, men dette er ikke mulig å kontrollere fullt ut uten å gjøre demonterende tiltak.

-Ifølge selger ble ytterkledning sist malt i 2024. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

- Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker enkelte steder.
- Over vindu på kjøkken er det råteskader i kledning. Store deler av vegg er ikke tilgjengelig for kontroll på høyde, men det må forventes at det også kan være skader andre steder. Stedvis utskiftninger må forventes.
- Ved hjørnekaske på kledning er det ikke tilstrekkelig musebånd/musesikring, det er større spalter som gjør konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn, som videre kan gi følgeskader.
- Rundt store deler av bolig er det bygget terrasse mot yttervegg og her er det ikke mulig å kontrollere kledning fra underside.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra rundt byggeår. Isolert ytterdør fra byggeår

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

- Flere vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon. Det er behov for justeringer.
- Det er stedvis avflassing på vindusforinger innvendig
- Utvendig sprosse på et vindu i 3.etasje er ikke festet tilstrekkelig

4. Tak**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Saltakkonstruksjon med ark, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong/sement.

Det er ikke tilgang til å vurdere tak eller takkonstruksjon fra utside eller innside, sett bort fra kontroll fra innside i kneloft i 3.etasje. Her kan man se deler av konstruksjonen ved takfot.

Det er innvendig ingen tegn til setninger eller alvorlig skader på takkonstruksjon.

Fuktskjolder i undertak er vurdert i punkt 4.2

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

- Taktekingen er delvis snøbelagt på befaringsdagen og takets høyde gjør det ikke forsvarbart å gå opp på tak.
- Begrenset tilkomst for vurdering av undertak da konstruksjonen er lukket, yttertak er kontrollert fra utside via bakkenivå

Undertak er kontrollert fra innside via det ene kneloftet som er isolert, fra bakkeplan og ut fra vindu i 3 etasje. Kontrollmulighetene er å anse som svært begrenset.

Merknader:

- Eldre fuktskjolder på undertak i kontrollert kneloft. Dette kan komme av manglende ventilering/lufting og det vil da oppstå kondensdannelser. Det er synlig luftespalte under sutakplate på dette kneloftet, men de andre kneloftene er det plastet og isolert, slik at det er ikke mulig å kontrollere det samme her.
- Undertak, takteking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen, utover kneloft.
Det er ikke mulig å kontrollere konstruksjon fullt ut. Se forøvrig punkt 4.2

Merknader:

- Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer
- Det er tegn til muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på kneloft, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Boligen har terrasse på to sider av bolig på ca 38 kvm (eks innglasset balkong). Denne er i følge tidligere salgsoppgave oppført i 2014, og er oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i med liggende trebord.
Det er montert en innglasset balkong på terrassen. Denne er bygget rett opp på terrassen og det er ukjent hvordan denne er fundamentert.

Konstruksjon ligger svært nærmere terreng og det er kun mulig å se understøttelser helt i front av terrasse.

Det ligger mye snø på terrassen og dermed er det begrenset mulighet til å kontrollere terrassegulv og planhet.

Innglasset balkong 14 kvm:

Denne er i følge tidligere salgsoppgave oppført i 2016.

Det er lagt noe teip i overgang mot husvegg på et parti, mulig pga tidligere lekkasje.

Selger informerer om at de aldri har sett noen vanninnsig.

Det er synlig værslitasje på treverk og takplater. Det er på befaringsdagen ikke forsvarlig å gå opp på balkongtak for ytterligere kontroll, slik at kontroll av tak er utført fra innside, bakkeplan og fra vindu i 2.etasje.

Det må forventes at det kan være avvik og behov for utbedringer i tiden fremover med innglasset balkong.

Merknader:

- Det registreres elde- og værslitasje på tregulvet.
- Rekkverkshøyde måles til 89 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Avstand fra terrassegulv til terreng er varierende, men trolig stedvis litt i overkant av 50 cm.
- Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.
- Det må forventes at det kan være avvik og behov for utbedringer i tiden fremover med innglasset balkong.

7. Våtrom

©mstr.no

11/20

7.1 Bad**TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vinduer/dører i våtsonen.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra byggeår 2007. Det er i nyere tid lagt nye fliser på gulv og på vegger i dusj. Disse er montert utenpå de gamle flisene, noe som kan anses som kun en kosmetisk oppussing.

Fliser på vegger og slett malt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, plass til vaskemaskin under benk, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med noe høy slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfældige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Stedvis svertesopp i mykfuger i dusj. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert. Karmlist ved dør er svullet.
- Det er noen kosmetiske avvik på benkeplate
- Det er hull i veggfliser etter tidligere oppheng. Disse er ikke forseglet, slik at det kan komme fukt inn gjennom hull.
- Alder på bad tiliser at bad er klart for oppussing

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
 Det måles totalt 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk i dusj. Det er ikke kjennskap til om membran er trukket tilstrekkelig opp mot dørterskel og det er ikke mulig å kontrollere uten på fjerne dørterskel, noe som ville ødelagt en evt membranoppkant.

Det er ok fall i dusjsone og delvis ok ledefall mot sluk fra baderomsgulv. Foran dør og vaskemaskin måles det motfall mot dør og ingen oppkant ved terskel. Ved en lekkasje fra vaskemaskin vil det være stor fare for at vann renner ut av rom og skader tilstøtende rom og konstruksjoner.

Merknader:

- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Fliser på gulv er lagt oppe på gamle fliser. Dette anses som er delvis dårlig løsning og kan skape fuktproblemer mellom fliser og mistolking av fallforhold.
- Sprekker i fuger mellom flis, samt manglende fug mellom flis og slukrist i dusj.
- Badets alder og tilstand tilsier at bad er klart for oppussing

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran trolig av smøremembran og mansjetter på veggplater. Oppussing av bad etter byggeår har trolig ikke berørt membran og dermed må det forventes at membran er fra byggeår 2007

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført kontroll av fukt i tidligere boret hull fra tilstøtende vegg i soverom/garderobeskap. Hull er direkte bak dusj som anses som det mest utsatte stede for fukt. Ingen funn av unormale verdier ved målinger på kontrollert område, men det er delvis vanskelig å komme til i hull for full kontroll.

-Plast sluk med funksjonell vannlås, synlig klemt mansjett under klemring. Det er ikke mulig å se om mansjett er smurt med membran.

Merknader:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført med membran på badet
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
- Det må forventes at bad er klart til oppussing og at det kan være utettheter eller mangler ved membran.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra byggeår 2007 og type leverandør er ikke kjent.

Malte på vegger, malt taket og fliser på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys) og oppvaskmaskin. Stekeovn er integrert. Mekanisk ventilator med motor i kneloft 3 etasje. Denne er også til avtrekk på våtrom.

-Det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav ved oppføring av bolig, men anbefales alltid.

-Ventilator er svært skitten ved befaring, men når rist/filter fjernes, indikerer det normalt trekk ved funksjonstest.

Kjøkkenet er oppgrader av selger med folie på fronter. Det er også fjernet overskap på yttervegg.

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal til noe høy slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

-Ventilator har behov for rengjøring, både for å fungere optimalt og med tanke på brannfare ved matlaging

-Ved bruk av justeringsknapper på ventilator, registreres ingen forskjell. Om dette skyldes feil på styring til ekstern motor eller er grunnet skitten ventilator, er ikke kjent.

-Noe bom i gulvfliser

-Avløp/vannlås under kjøkkenbenk har delvis motfall og må justeres eller evt byttes.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluk i plast.

Det er eget tekisk rom/skap med inngang fra ytterdør ved inngangsparti.

Her er både tilførsel av kaldt vann, varmt vann (fjernvarme), filter og stoppekranser plassert.

-Avløpslufting er ikke kjent

Det forligger ingen informasjon eller dokumentasjon på VVS anlegg, utover faktura for arbeider utført på WC i 1. etasje.

Merknader:

-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

-Ved oppussing av våtrom, må det forventes at VVS anlegg også må fornyes

-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig.

Det er montert inspeksjonsluke i kasser på både sistene på wc og på bad. Det er ikke tegn til fukt eller lekkasje på befaringsdagen.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Boligen har varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme-anlegget forsyner boligen med varme via gulvvarme i 1 etasje og radiatorer i øvrige etasjer. Anlegget er fra byggeår 2007. Varmesentral er plassert i utvendig teknisk rom/skap.

- Det er ikke gitt noe informasjon om anlegget eller service på anlegget.
- Det er ingen synlig feil eller mangler som er avdekket på befaring.

Merknader:**TG 2** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2007

Felles fjernvarme. Det forligger ingen informasjon om anlegget og eiere av boliger har trolig svært lite med anleggets varmesentralanlegg å gjøre.

Merknader:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utført service på anlegg eller på montering av anlegg. Det stilles krav til dokumentert service i løpet av de siste 2 år for å kunne sette TG1 på anlegget.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Det var sist inspisert i : Ukjent

Det var rengjort i : Ukjent

Anlegget ble sist fornyet i 2011

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilerings via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen
- Avtrekksvifte er plassert kneloft i 3 etasje. Basert på dato skrevet på avtrekksvifte, er denne byttet i 2011.
- Ved bruk av reguleringsknapper på ventilator på kjøkken, er det ikke tegn til endring av avsug, men om dette skyldes feil på styring eller kun skittent filter på ventilator, er ukjent.

Avvik på rengjøring av ventilator er tatt med i vurdering på punkt 8.1 kjøkken.

Merknader:

-Det må forventes at avtrekksvifter av denne typen har delvis kort levetid og utskifting kan forventes med tiden, selvom denne er byttet i 2011.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 22.12.2008

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Anlegget er skjult og det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsikring er ikke plassert i sikringsskap.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for lys og stikk på loft, datert 03.06.2022.

Det er ikke kjennskap til om det er utført andre arbeider siden byggeår på det elektriske anlegget.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 22.12.2008.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

- Det er ikke godkjent alternativ rømningsvei fra loftetasje. Det er mer enn 5 meter til terreng fra underkant vindu og det må dermed monteres brannstige eller en annen løsning for å sikre sikker rømning.

-Rekkverk på terrasse er noe under 90 cm som var kravet ved oppføring av terrasse. Det er begrenset høyde fra terrassegulv til terreng. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, men krav ved oppføring av terrasse er gjeldene.

-Det er i 2016 søkt om oppføring av vinterhage/sommerstue. Det ser ut i kommunens arkiv at denne saken ble avsluttet grunnet manglende dokumentasjon fra ansvarlig søker. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at vinterhage på terrasse er godkjent. Det er ikke tatt stilling til om dette vil bli godkjent ved søknad til plan og bygg. Anbefales at dette kontrolleres opp mot Oslo kommune.

-Loftetasje er i byggesøknad omsøkt som uinnredet loft/bod. Det foreligger ingen informasjon om at dette er omsøkt i senere tid. Det kreves søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for at dette arealet skal være godkjent for varig opphold.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger midlertidlig brukstillatelse, datert 12.12.2007

- Det foreligger sluttnotat byggesaker fra plan og bygg, datert 23.09.2010

BRANN OG SIKKERHET:

- Det er montert røykvarsel og brannslange i kjøkkenbenk. Disse er ikke kontrollert på befaring og det anbefales at disse funksjonstestes ved overtagelse

PIPE/ILDSTEDER:

- Det er montert pipe i bygg, men ikke montert noen fyringskilde

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Terreng heller stedvis mot boligen fra gressplen/stenheller og kan gi fuktpåkjenninger på ringmur. Fall fra bolig er ikke tilfredsstillende og det anbefales at det gjøres tiltak med å lage fall fra ringmur.
2.1	Yttervegger
	-Over vindu på kjøkken er det råteskader i kledning. Store deler av vegg er ikke tilgjengelig for kontroll på høyde, men det må forventes at det kan være skader andre steder også. Stedvis utskiftninger må forventes. -Ved hjørnekaske på kledning er det ikke tilstrekkelig musebånd/musesikring, det er større spalter som gjør konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn, som videre kan gi følgeskader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Flere vinduer er trække ved åpne-lukke funksjon, og pakninger er harde med begrenset funksjon. Det er behov for justeringer. -Det er stedvis avlassinger på vindusforinger innvendig
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Eldre fuktskjolder på undertak i kontrollert kneloft. Dette kan komme av manglende ventilering/lufting og det vil da oppstå kondensdannelser. Det er synlig luftespalte under sutakplate på dette kneloftet, men de andre kneloftene er det plastet og isolert, slik at det er ikke mulig å kontrollere det samme her. -Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Omlegging av taket kan planlegges. -Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter i rapporten.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer -Det er tegn til muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på kneloft, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Det registreres elde- og værslitasje på tregulvet. -Rekkverkshøyde måles til 89 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Avstand fra terrassegulv til terreng er varierende, men trolig stedvis litt i overkant av 50 cm. -Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm. -Det må forventes at det kan være avvik og behov for utbedringer i tiden fremover med innglasset balkong.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Stedvis svertesopp i mykfuger i dusj. Berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug -Dør i våtsone, materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert. Karmlist ved dør er svullet. -Det er noen kosmetiske avvik på benkeplate -Det er hull i veggfliser etter tidligere oppheng. Disse er ikke forseglet, slik at det kan komme fukt inn gjennom hull. -Alder på bad tiliser at bad er klart for oppussing
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført med membran på badet -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år -Det må forventes at bad er klart til oppussing og at det kan være utettheter eller mangler ved membran.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre -Ventilator har behov for rengjøring, både for å fungere optimalt og med tanke på brannfare ved matlaging -Ved bruk av justeringsknapper på ventilator, registreres ingen forskjell. Om dette skyldes feil på styring til ekstern motor eller er grunnet skitten ventilator, er ikke kjent. -Noe bom i gulvfliser -Avløp/vannlås under kjøkkenbenk har delvis motfall og må justeres eller evt byttes.

10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått -Ved oppussing av våtrom, må det forventes at VVS anlegg også må fornyes
10.4	Varmesentraler
	Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utført service på anlegg eller på montering av anlegg. Det stilles krav til dokumentert service i løpet av de siste 2 år for å kunne sette TG1 på anlegget.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering -Misfarget mykfuger i dusj som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger -Fliser på gulv er lagt oppe på gamle fliser. Dette anses som er delvis dårlig løsning og kan skape fuktproblemer mellom fliser og mistolking av fallforhold. -Sprekker i fuger mellom flis, samt manglende fug mellom flis og slukrist i dusj. -Badets alder og tilstand tilsier at bad er klart for oppussing
	Prisvurdering av TG3 er satt ut fra hva det kan koste å bygget et komplett nytt bad i rommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008240262	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elmar Bragi Einarsson	Katla Mist Brynjarsdottir
Gateadresse	
Jordstjerneveien 61	
Poststed	Postnr
OSLO	1283
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	8870444

Document reference: 1008240262

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	We had a plumber install a new sink in the downstairs bathroom 2024. In addition we put mikrosement on the walls and ceiling in that same bathroom. From previous owner: Tidligere eier informere om at det er lagt flis oppen på flis på gulv og det ene hjørnet på badet. Opprinnelige fliser utbygger er ikke rørt. Montert vegghengt toaletter på begge. Det ble utført som en vennetjeneste av faglærte folk.
Arbeid utført av	Oslo Rør og Varme as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Previous owner told us she had seen sølvkre 3-4 times in her years here. We saw a few in the year after we moved in. We had an exterminator come last year and we haven't seen any since then.
-------------	--

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	From previous owner: Tidligere eier informerte om følgende: satt opp stikkontakt og brytere på loftet og i stue nr 2 i 2. etasje. Arbeidet er utført av venner som er faglært.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

All the exterior of the houses were painted last summer. We used a painter suggested by housing association (styret) From previous owner: Tidligere eier har montert vinterhage på terrassen kjøpt hos Grønt fokus. Vinterhagen er ikke søkt hos kommunen men godkjent hos styret i sameiet og naboer. Arbeidet er utført av faglært og ufaglært som vennetjeneste.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

From previous owner: Tidligere eier har gjort følgende forandringer: Innredet loft til soverom. 1 soverom er gjort om til åpen stue. Vinterhage på terrassen

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

From previous owner: For et par år siden ble jeg informert om at noen i sameiet hadde sjeggkre/sølvkre. Alle fikk utlevert feller.

Tilleggs kommentar

- wooden floors from previous owners were removed and new ones installed in 2024. - Most rooms were painted in 2022, apart from the loft.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008240262

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elmar Bragi Einarsson	b225d2842ee4f9734634e6 afd9ca41423508c365	30.01.2025 09:46:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katla Brynjarsdóttir	bc998740f2e19e160d455f6 e56a83eac8c0b969c	29.01.2025 20:46:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240262

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Jordstjerneveien 61 - Nabolaget Mortensrudhøyden/Kantarellen - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Kantarellen legesenter Linje 73, 73X	5 min 0.4 km
Mortensrud Linje 2, 3	15 min 1.1 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	25 min 1.9 km
Ljabru Linje 13, 19	28 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.5 km

Skoler

Mortensrud skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	13 min 0.9 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	18 min 1.3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 5.7 km

«Flott for barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

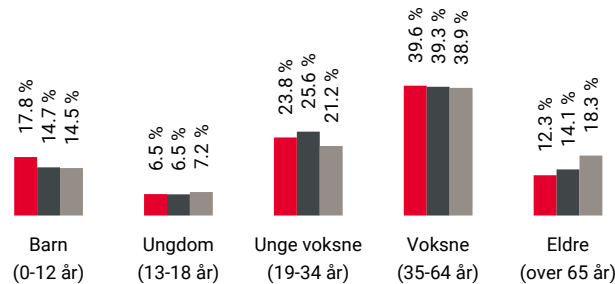
Høflige 66/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrudhøyden/Kantarel...	2 305	968
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventyrlia Fus barnehage (1-5 år) 71 barn	3 min 0.3 km
Kantarellen barnehage (1-5 år) 50 barn	8 min 0.6 km
Bjørnebo barnehage (0-5 år) 69 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Mortensrud Post i butikk	15 min 1 km
Kiwi Mortensrud	15 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 81/100

Sport

-  Kantarellen Terasse

7 min 

Ballspill, fotball

0.5 km
-  Mortensrud idrettsanlegg

17 min 

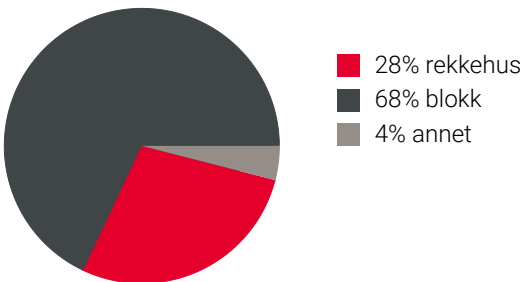
Ballspill, fotball

1.3 km
-  Sport og Mosjon

15 min 
-  Fitness24Seven Mortensrud Torg

14 min 

Boligmasse



«Flott utsikt»
Sitat fra en lokalkjent



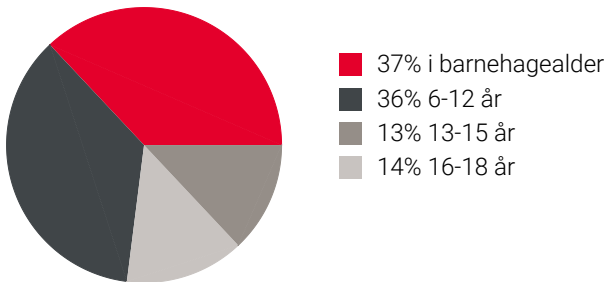
Varer/Tjenester

-  Senter Syd Mortensrud

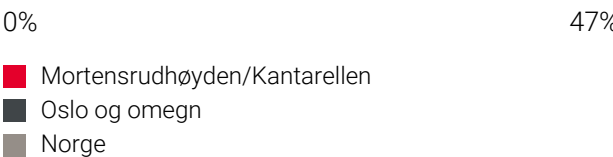
15 min 
-  Vitusapotek Mortensrud

15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

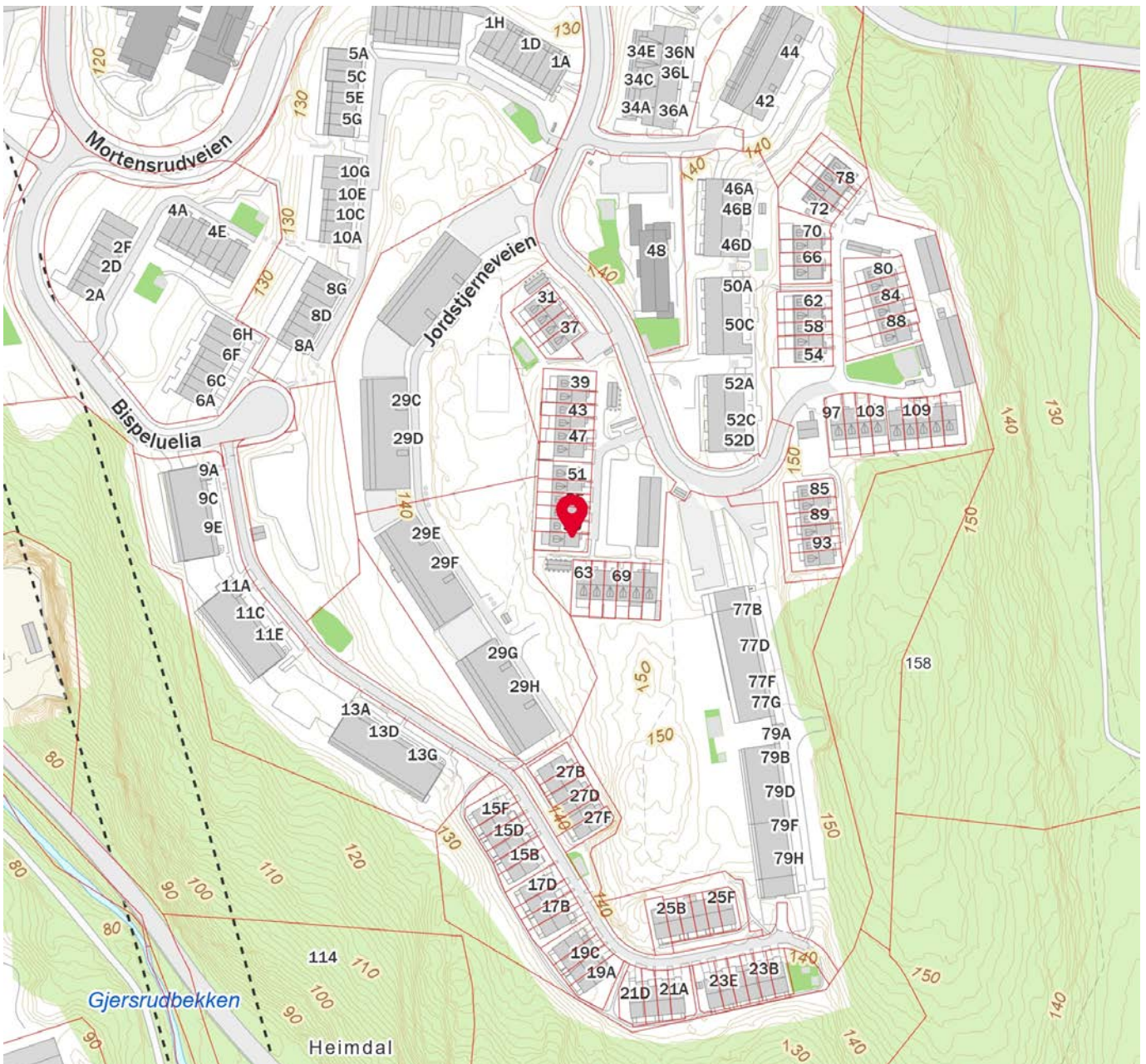
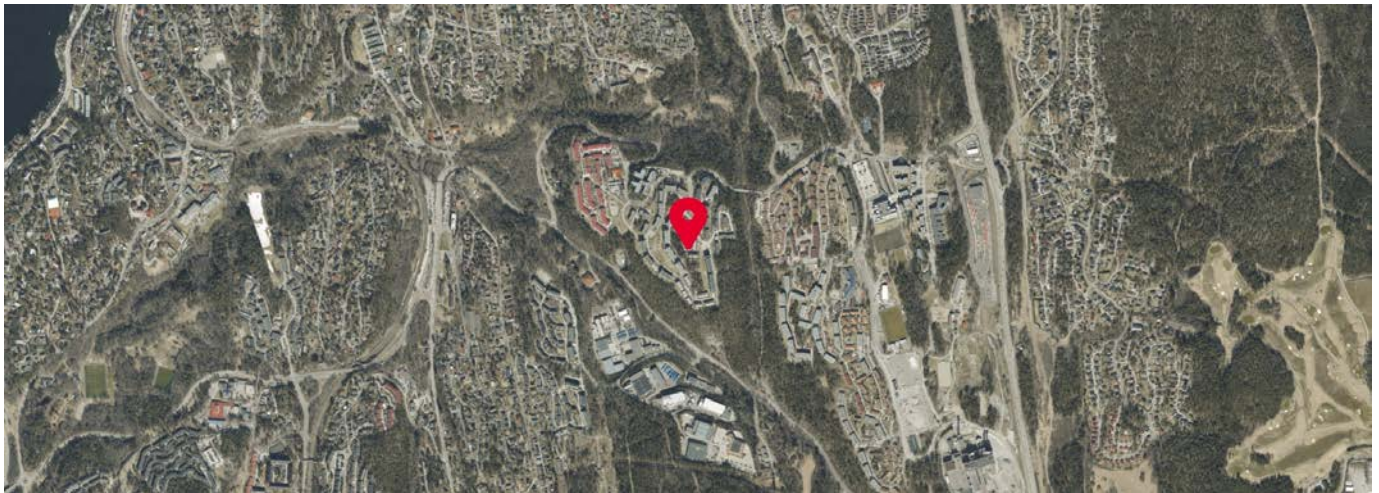


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6850

Løvlia Huseierforening

Velkommen til årsmøte i Løvli Huseierforening

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6850>

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.

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Løvli 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Fredrik Eriksen velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henrik Sørlundsengen

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6850 Årsrapport og årsregnskap 2023 V02.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anna L Rekdal

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Naoual Madrane
 - Noor Fatima Mah
-

Årsrapport for 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Eriksen	Jordstjerneveien 43
Nestleder	Anna Lovise Rekdal	Jordstjerneveien 31
Styremedlem	Manpreet Kaur	Jordstjerneveien 73
Styremedlem	Kim Anh Thi Vu	Jordstjerneveien 51

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via **Vibbo.no**.

Generelle opplysninger om Løvlia Huseierforening

Sameiet består av 22 seksjoner.

Løvlia Huseierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991786007, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

179 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91
 92 93 94 95 96

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

Postadresse: S. 6850 Løvlia Huseierforening, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Fakturering: Leverandører bør sende fakturaer som EHF til organisasjonsnummeret deres, eller som PDF til **fakturamottak@obos.no**.

Løvlia Huseierforening har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av USBL fram til 31.12.2023. OBOS Eiendomsforvaltning AS overtok forretningsførselen i henhold til kontrakt fra 01.01.2024. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er KPMG AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78793716. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Innboforsikring

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er KPMG AS.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løvlia Huseierforening.

Lån

Løvlia Huseierforening har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Løvli Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løvli Huseierforening, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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 organisasjonen 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 organisasjonens 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 avvirket.

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av organisasjonens interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om organisasjonens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at organisasjonens ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om utdeling og forvaltning

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000, Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon, mener vi at stiftelsen er forvaltet og utdelinger er foretatt i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.



Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GJSH0-0ICW5-HEXCN-BFIGQ-THIXD-ETO4P

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg ³ ende ³ rsregnskap	368 309	590 915
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-221 655	-222 605
B. Endring arbeidskapital	-221 655	-222 605
C. Arbeidskapital	146 654	368 309
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	207 096	551 998
Kortsiktig gjeld	-60 442	-183 688
C Arbeidskapital	146 654	368 309

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Ljvliia Huseierforening

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	603 052	541 932	542 000	628 057
Sum leieinntekt		603 052	541 932	542 000	628 057
Sum inntekt		603 052	541 932	542 000	628 057
KOSTNAD					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	2	17 413	17 413	16 030	16 030
Styre honorar	2	31 000	31 000	31 000	31 000
Driftskostnad					
Energikostnad		32 572	38 405	35 000	39 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	66 006	23 011	18 000	35 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	14 035	0	8 000	0
Verktjy, inventar og driftsmateriell	5	1 099	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	281 546	349 965	96 000	100 000
Revisjonshonorar		5 151	4 820	6 000	6 000
Forretningsfjrerhonorar		61 464	59 732	61 000	64 000
Andre honorar		938	888	0	2 000
TV/bredb³ nd		100 885	84 250	84 000	96 000
Kontingenter og gaver		91 765	51 048	56 000	80 000
Forsikringer		119 109	109 814	119 000	126 000
Andre kostnader		20 177	14 193	3 500	2 000
Sum kostnad		843 159	784 538	533 530	597 030
Driftsresultat		-240 108	-242 605	8 470	31 027
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 452	20 000	0	0
Netto finansposter		-18 452	-20 000	0	0
Þ rsresultat		-221 655	-222 605	8 470	31 027
Overfjrt til/fra annen egenkapital		-221 655	-222 605	0	0
SUM OVERFØRINGER		-221 655	-222 605	0	0

Balanse 2023 Ljvliia Huseierforening

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		63 022	24 861
Andre kortsiktige fordringer		0	3 792
Forskuddsbetalte kostnader		137 318	220 939
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		6 757	302 406
Sum omløpsmidler		207 096	551 998
SUM EIENDELER		207 096	551 998

Balanse 2023 Ljvliia Huseierforening

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		146 654	368 309
Sum opptjent egenkapital		146 654	368 309
Sum egenkapital	7	146 654	368 309
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 293	174 816
Skyldig off. myndigheter		1 802	1 802
Annen kortsiktig gjeld		-47 652	7 071
Sum kortsiktig gjeld		60 442	183 688
Sum gjeld		60 442	183 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 096	551 998

Sted: Oslo

Dato: 10.04.2024

Fredrik Eriksen /s/
Styreleder

Anna Lovise Rekdal /s/
Nestleder

Kim Anh Thi Vu /s/
Styremedlem

Manpreet Kaur /s/
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omljpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omljpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt beljnp p3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfjrt i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjjres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokfjres og inntektsfjres i takt med opptjening.

Inntektsfjring ved salg av varer/ tjenester skjer p3 leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsfjres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lynnnskjring overfjres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiets eiendommer er oppfjrt p3 g.nr. 179, b.nr 75-96 i Oslo kommune. Eiertomt p3 2 745,8 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige p3 polise nr. 78793716.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	473 352	411 576
3609 Leie parkering	38 280	38 280
3618 Leietillegg strjm	14 068	14 724
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	77 352	77 352
Sum	603 052	541 932

Note 2 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lynn til ansatte fra lynnssystemet	10 000	10 000
5150 P ³ lypne feriepengar	1 430	1 430
5400 Arbeidsgiveravgift	5 781	5 781
5405 Arb.giv.avg.feriepengar - fra lynnssystemet	202	202
5330 Honorar tillitsvalgte fra lynnssystemet	31 000	31 000
Sum	48 413	48 413

Personalkostnader omfatter lynnss- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6362 Skadedyrutryddelse	21 278	15 838
6392 Containerleie/trjmming	11 860	7 173
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	32 868	0
Sum	66 006	23 011

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	14 035	0
Sum	14 035	0

Note 5 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktjy og redskaper	1 099	0
Sum	1 099	0

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	6 399	20 283
6605 Vedlikehold fellesanlegg	22 622	0
6613 Vedlikehold grnntanlegg/lekeplasser/uteomr ³ de	168 525	5 441
6642 Snekkerarbeid	39 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	45 000	250 000
6650 P ³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	74 241
Sum	281 546	349 965

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	368 309	-221 655	146 654
Sum opptjent egenkapital	368 309	-221 655	146 654
Sum egenkapital	368 309	-221 655	146 654

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 5.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.24

Selskapsnummer: 6850 Selskapsnavn: Løvli 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 Fredrik Eriksen velges som møteleder. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Henrik Sørlandsengen ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anna L Rekdal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Naoual Madrane

☐ Noor Fatima Mah



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Husordensregler for Løvli Sameie

Vedtatt i ordinært årsmøte 03.05.2017

§ 1 FORMÅL

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Løvli boligsameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

§2 RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.

Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så skal berørte naboer varsles.

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Det er viktig å tenke på at alle soverom vender ut mot parkeringsplass/garasjeanlegg. Det er ikke tillatt å la bilen gå på tomgang for å vente på at snø og is skal forsvinne. Husk å slå av lys på bil, de går rett inn i kjøkkenet til naboer.

Støyende arbeid som f.eks i boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås. Hvis man må gjøre slikt arbeid på en søndag eller helligdag må naboer informeres, og dette arbeid skal ikke vare over lengre tid.

§ 3 SØPPEL

Avfallsanlegget er kun beregnet til restavfall og papir.. Søppeposer skal være grundig knyttet igjen. Papir og papp skal sorteres ut og kastes i egne beholdere.. Gjensetting av avfall utenfor søppelbeholderne er forbudt. Kildesortering skal skje i hht kommunale regler.

§ 4 TERRASSER

Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene.

§ 5 PARKERINGSPLASS OG GANGVEIER

Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom, dette betyr da at dette ikke er tillatt på parkeringsplasser eller gangveier.

Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tynge varer/gjenstander/møbler o.l.

All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet .

Hvis man skal parkere bilen på egen eiendom, de som har mulighet til dette, må hele kjøretøyet stå inne på eiendommen. Hvis bakende eller front stikker ut er dette til hinder for uttrykningskjøretøy, snømåking og barns lek.

Moped- og motorsykelkjøring på gangveiene er absolutt forbudt. Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av og pålessing. Sameiets gangveier skal til en hver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer. Lading av el biler skal skje fra eiers eget strømnett.

§ 6 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

§ 7 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

VEDTEKTER FOR LØVLIA HUSEIERFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte 24.09.07

§ 1. Navn

- 1.1 Huseierforeningens navn er Løvlia Huseierforening, og pliktig evigvarende medlemskap i foreningen er pålagt hjemmelshaverne til gnr 179, bnr 75 til og med 96 i Oslo kommune.

§ 2. Formål og virkemidler

- 2.1 Ivareta medlemmenes felles eierinteresser i eiendommen, gnr 179, bnr 74 som eies av området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.
- 2.2 Huseierforeningen skal ivareta drift- og vedlikeholdsansvar for alle fellesarealer i gnr 179, bnr 74, herunder felles adkomstveier, stikk- og gangveier, parkeringsanlegg, bodanlegg, returstasjoner og lekeplasser med tilhørende utstyr. Huseierforeningen skal også ivareta felles brann- og skadeforsikring for gnr 179, bnr 75 til og med 96.
- 2.3 Huseierforeningen er forening og skal registreres i enhetsregisteret i Brønnøysund.

§ 3 Huseierforeningens geografiske område

- 3.1 Huseierforeningens område er slik: Jordstjerneveien nr 31 til og med nr 73 + fellesområde. I tillegg skal huseierforeningen forestå felles administrasjon av parkeringsplasser tilhørende huseierforeningen i gnr 179, bnr 97, Oslo kommune. Huseierforeningens område er vist på vedlagte situasjonskart som inngår som en del av nærværende vedtekter.

§ 4 Juridisk person

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

§ 5 Medlemskap

- 5.1 Huseierforeningen består av samtlige hjemmelshavere i gnr 179, bnr 75 til og med 96 i Oslo kommune.
- 5.2 Medlemmet godtar gjennom sitt eierskap huseierforeningens vedtekter og formål og må også betale sin forholdsmessige andel av de til enhver tid fastsatte felleskostnader, som samlet representerer foreningens driftskapital. Felleskostnader faktureres månedlig det enkelte medlem av huseierforeningen.

§ 6 Budsjett og felleskostnader

- 6.1 Styret fremlegger forslag til budsjett for behandling på huseierforeningens årsmøte, som danner grunnlaget for innkreving av felleskostnader fra medlemmene. Årlig kontingent utgjør summen av årets driftsbudsjett fordelt med lik del på hver husstand.

§ 7 Årsmøte

- 7.1 Huseierforeningens øverst myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Forslag må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.
- 7.2 Alle medlemmene har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Et medlem kan ikke ha mer enn en fullmaktstemme.
- 7.3 Årsmøtet behandler:
- Årsmelding
 - Revisorbekreftet regnskap
 - Innkomne forslag
 - Planer for kommende år og budsjett
 - Valg av:
 - Leder (særskilt valg)
 - To styremedlemmer
 - Et varamedlem
 - En revisor
- 7.4 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møteleder behøver ikke være medlem i foreningen. Protokollen fra årsmøtet sendes samtlige medlemmer.
- 7.5 Leder velges for ett år av gangen. Styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges ett styremedlem for ett år, slik at en er på valg hvert år. (Setningen utgår automatisk etter 1. driftsår.) Varamedlem og revisor velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.
- 7.6 Stemmegivning på årsmøtet: med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.
- 7.7 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

§ 8 Ekstraordinært foreningsmøte

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

§ 9 Huseierforeningens ledelse (styret)

- 9.1 Huseierforeningen ledes av et styre som er øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret består av leder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Varamedlemmet kan møte på samtlige styremøter.
- 9.2 Styret skal:
- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
 - Stå for foreningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
 - Forvalte foreningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi
 - Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- 9.3 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.
- 9.4 Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert.
- 9.5 Styret har disposisjonsrett over foreningens felles midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet innenfor rammene av årlig budsjett. Alle utbetalinger skal attesteres av leder eller to styremedlemmer før utbetaling.
- 9.6 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.
- 9.7 Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner huseierforenings navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 Vedtektsendringer

- 10.1 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.

§ 11 Oppløsning, sammenslutning, deling

- 11.1 Oppløsning av huseierforeningen kan bare behandles på ordinært årsmøte, og forutsetter offentligrettslig prinsippgodkjenning 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 forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om ikke valg foretas.
- 11.2 Huseierforeningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse bli stående disponibelt for fremtidige vel- eller foreningsstiftelser innenfor det samme geografiske område. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.
- 11.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§ 11). Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra sameiets kreditorer.



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Jordstjerneveien 61
1283 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen**Telefon:** 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre