

Velkommen til

Jordstjerneveien 29F, 1283 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jordstjerneveien 29F,
1283 Oslo

Lys selveierleilighet m/sydvestvendt balkong | Garasjeplass | Heis i bygget | Utsikt og ingen gjenboere | V.v & fyring

Velkommen til Jordstjerneveien 29F! Leiligheten ligger fint til på Mortensrudhøyden, i et etablert og fredelig boligområde.

Her bor du tilbaketrukket i rolige omgivelser i et bilfritt bomiljø, med kort vei til barnehager, skoler og servicetilbud. Stuen har trestavs eikeparkett og store vindusflater, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, og boligen har soverom samt flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Oppvarmingen skjer via radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Høydepunkter:
- Sydvestvendt balkong på 15 m² med fint utsyn
- Radiatorer tilkoblet felles fjernvarme
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg
- Praktisk kjellerbod på 5 m² og heisadkomst i bygget
- Nærhet til buss og Mortensrud T-bane



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 466 32 727
E-post: arsalan.syed@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 190 000
Andel fellesgjeld	kr	33 961
Pris ink fellesgjeld	kr	3 223 961
Omkostninger	kr	81 689
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	3 305 650
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 741

BRA Total/BRA-i	51/46 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Selveierleilighet
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2008
Etasje	2
Energikarakter	



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Jordstjerneveien 29F, 1283 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 179, bnr. 103, snr. 13, ideell andel 1/1
i Solhellinga Mortensrud Boligsameie med orgnr.: 993773611 i Oslo kommune.

Etasje
2

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten ligger fint til på Mortensrudhøyden i et etablert og fredelig boligområde. Her bor du tilbaketrukket i rolige omgivelser, samtidig som hverdagens gjøremål er like for hånden. For barnefamilier er beliggenheten praktisk, med Eventyrlia Fus barnehage kun en kort spasertur fra inngangsdøren, i tillegg til Kantarellen og Bjørnebo barnehage i nærområdet. For de litt eldre barna ligger Mortensrud skole og Stenbråten skole innen gangavstand, mens Lofsrud skole dekker ungdomstrinnet.

Dagligvarehandelen og andre ærender ordnes enkelt på Mortensrud Torg, som ligger en kort spasertur eller en kort biltur unna. Her finner du blant annet Coop Extra og Rema 1000, apotek og ulike servicetilbud. Fritidstilbudene i området er mange for både voksne og barn. Du har ballbane og lekeområde på Kantarellen terrasse, Klemetsrudhallen og Mortensrud idrettspark i nærområdet, samt treningssenter ved torget. Markagrensen mot Østmarka byr dessuten på flotte turstier og oppkjørte skiløyper vinterstid, med populære turmål som Sandbakken sportsstue innen rekkevidde.

Kollektivforbindelsene fra Mortensrudhøyden er svært gode. Nærmeste bussholdeplass ved Kantarellen legesenter ligger en kort gåtur unna med hyppige avganger på linje 73. Fra Mortensrud stasjon tar T-banens linje 3 deg direkte til Jernbanetorget og Oslo sentrum på under en halvtime. For pendlere som reiser med tog, er også Hauketo stasjon en kort busstur eller biltur unna. Kjører du bil, har du enkel tilknytning til E6 som gir rask adkomst til sentrum og videre ut av byen.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Selveierleilighet

Areal
BRA - i: 46 m²
BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 51 m²
TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje
BRA-i: 46 m² Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom
BRA-e: 5 m² To boder

TBA fordelt på etasje
2. etasje
15 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i gang/ entre: +- 2.43 m. Takhøyde i stue: +- 2.43 m. Balkong: 15 m2. Kjellerbod 5 m2. Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.10.2026.

Bygning:
4.etasjes boligblokk samt garasjekjeller. Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Teglforblendet fasader. Utfyllende yttervegger i bindingsverk, panelt/ platekledd. Støpt armert betongdekke.

Tak:
Flat takkonstruksjon.

Vinduer:
To-lags isolerglass i vinduer og balkongdør.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør. Innvendige dører med slette fronter.

Trapper/adkomst:
Heis til alle etasjer.

Balkong/terrasse:
Balkong: 15 m².

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Soilrør/ avløpsrør i støpejern/ plast.

Ventilasjon:
Felles ventilasjonsanlegg. Mekanisk avtrekksventilasjon. Felles avtrekksventilasjon på bad/ vaskerom. Ventilator tilkoblet felles avtrekksventilasjon på kjøkken.

Tekniske detaljer:
Fjernvarme, med radiatorer i leiligheten. 6 kg pulverapparat. Røykvarsler.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er opplyst å være ukjent.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking for kontroll av fukt i skjulte konstruksjoner ble ikke utført, da det ikke var praktisk mulig å etablere nødvendig inspeksjonsåpning fra tilstøtende rom. Det ble i stedet utført orienterende fuktsøk fra tilgjengelige overflater i dusjsonen med egnet fuktindikator. Undersøkelsen ble gjennomført uten destruktive inngrep. Det presiseres at et fuktsøk fra overflater ikke gir grunnlag for å fastslå fuktforholdene i skjulte konstruksjoner. Eventuell skjult fukt eller fuktskade kan derfor ikke utelukkes.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det kan bestilles sporfilm fra statens strålevern. https://tjenestetorget.no/radonmåling/strålevern.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger bruksrett til en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, Hus C: Nr. 116, organisert som tilleggsdel i henhold til fordelingstabell i vedtektene. Seksjonen belastes kr 194 pr. måned for parkeringen. Lading av elbil skal skje via sameiets felles ladeopplegg; private installasjoner i garasjen er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Det gjøres oppmerksom på at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelige for de som har behov for dem.

Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning eller liknende. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Standard
Leilighet i andre etasje med heisadkomst, god takhøyde og en sydvestvendt balkong på 15 m². Boligen har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, tre-stav eikeparkett og oppvarming via fjernvarme med radiatorer.

Entré:
Entréen har trestavs eikeparkett på gulvet og en brann- og lydklassifisert entrédør. Rommet er

utstyrt med hvit laminat skapinnredning med slette fronter for oppbevaring av yttertøy og sko. Med dørcallinganlegg er det enkelt å ta imot gjester.

Bad:
Rett innenfor ytterdøren er det praktisk adkomst til badet. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser og malte flater på veggene samt malte himlingsflater. Innredningen består av formstøpt servant med laminat underskap og ett-greps kran, vegghengt klosett og dusjhjørne med dusj direkte på gulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin og felles avtrekksventilasjon. Skade på skapinnredningen som bør utbedres.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med hvit laminat skapinnredning med slette fronter. Kjøkkenet har laminat benkeplate med fliser over benken, nedfelt stålkum med ett-greps kran og ventilator tilkoblet felles avtrekksventilasjon. Det er lagt opp tilkobling for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Stue:
Den åpne kjøkken-/stueløsningen bidrar til at leiligheten føles lys og luftig og gir den et moderne preg. Det er plass for både sofagruppe, tv-møbler og spisebord. Stuen har store vindusflater med isolerglass og balkongdør som slipper inn godt med dagslys. Rommet varmes opp via radiator tilkoblet felles fjernvarme.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til sydvestvendt balkong på 15 m² med utsyn over nærområdet og uten gjenboere. Her er det god plass for loungegruppe og grill. Balkongen kan pyntes med lykter og terrassepalmer. Her kan du nyte morgenkaffen i fred og ro.

Soverom:
Leiligheten har ett soverom med trestavs eikeparkett på gulvet og malte flater. Rommet har plass til dobbeltseng og er innredet med garderobeskap med slette, hvite fronter.

Overflater består av:
Gulv: Tre-stav eikeparkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte himlingsflater.

Lagring:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m². Boligen er i tillegg utstyrt med hvit laminat skapinnredning med slette fronter i entré og soverom.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.

Balkong på 15 m² med utgang fra stue/kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 m², samt bruksrett til én parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
2008

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 5779 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt for sameiet. Sameiet har felles utearealer med blant annet en planlagt lekeplass. I henhold til tinglyst erklæring har sameiet rett til bruk og plikt til å medvirke forholdsmessig til drift og vedlikehold av alle ball- og lekeplasser på Mortensrudområdet. Sameiet er også pliktig medlem av Mortensrudhøyden Velforening, som har ansvar for drift og vedlikehold av blant annet felles vei, snømåking og belysning.

Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 190 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 33 961,-
Omkostninger	Kr 81 689,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 3 305 650,-

Kjøpsomkostninger
Kr 3 190 000 Prisantydning
Kr 33 961 Andel av fellesgjeld
Kr 3 223 961 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger:
Kr 80 599 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 81 689 Sum omkostninger inkl. fellesgjeld

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 94 189 Sum omkostninger inkl. boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 3 741,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet sameiets gjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, fjernvarme, TV og bredbånd, parkering, vaktmestertjenester og renhold.

Spesifikasjon av månedlige felleskostnader:
Felleskostnader: kr 2 229
Fjernvarme: kr 507
Avdrag lån: kr 118
Renter lån: kr 204
Parkering: kr 194
Bredbånd/TV: kr 489

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

I sameier må det påregnes fremtidige kostnader til reparasjoner og vedlikehold av større art, for eksempel maling av fasade, utskifting av vinduer, rør el. eller andre vedlikeholdsarbeider på bygningen. Dette vil fordeles på eierseksjonene. Reparasjoner og større arbeider kan ikke forventes dekkes inn via sameiets egenkapital alene.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 33 961
Andel fellesgjeld pr. dato: 01.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Sameiet har følgende lån:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.21.13451
Type: Annuitet, 12 terminer pr år
Restsaldo pr. 01.10.2026: kr 3 206 539
Andel av saldo: kr 33 961
Innfrielsesdato: 2040
Type Rente: Flytende
Rente: 6,70 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

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

Andel Fellesformue
Kr 3 842 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 814 739 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 258 955 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer
SP1387804.9.1

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av blokk/bygård/terrassehus den 14.12.2012. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 05.02.07 for eiendommen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger innenfor felt B3 og B4, i detaljregulering V181206 «Mindre vesentlig reguleringsendring med bestemmelser for gnr. 179 del av bnr. 4, 25, 29, og 33. Mortensrudhøyden II - Klemetsrud vest», vedtatt 18.12.2006. I henhold til samme plan er deler av eiendommen også regulert til fellesområder (felles avkjørsler, parkering, lek) og offentlig trafikkområde. Planen er en endring av de opprinnelige reguleringsbestemmelsene for plan S-2955.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Detaljregulering V110805 «Mindre vesentlig endring av S-2955 og sak 485/93 for del av gnr.179 bnr.29,30 og 31», vedtatt 11.08.2005.
- Reguleringsplan S-2955 «Rudene vest, Klemetsrud, Søndre Nordstrand».

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. I planen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende).

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Planen setter generelle rammer og retningslinjer for utvikling av tilgjengelige uterom, torg og møteplasser i Oslos byggesone.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2006/637913-24/200 18.12.2006 BRUKSRETT
Bruksrett
Gjensidig bruksrett av ball/lekeplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 103
Erklæringen regulerer fellesarealer, atkomst, parkering, boder, lekeplasser, vedlikehold samt vann og avløp for en rekke eiendommer i området. Den fordeler rettigheter og plikter knyttet til felles infrastruktur, og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.

2007/124706-1/200 12.01.2007 BRUKSRETT
Rettighetshaver: LØREN INFRASTRUKTUR AS
Bestemmelse om rett til fremføring og reservasjon av kapasitet for digitale signaler på internt kabelnett.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 103
Erklæringen gir Løren Infrastruktur AS, eller den de overdror rettigheten til, en tidsubegrenset rett til å føre frem elektroniske kabelsignaler på eksisterende kabel- og telenett på eiendommene.

2008/223833-1/200 17.03.2008 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 102
Bestemmelse om adkomstrett
gjelder kjørbar og gang- atkomst
fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 103
Erklæringen fastsetter diverse bruks- og atkomstrettigheter i forbindelse med fradeling. Den regulerer blant annet kjørbar atkomst og gangatkomst, bruksrett til boder, bruk av ballplasser/ lekeplasser, sykkelparkering og felles vann- og avløpsledninger. Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.

2008/223833-2/200 17.03.2008 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 83
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 84
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 85
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 86
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 87
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 88
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 89
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 90
Bestemmelse om adkomstrett
gangatkomst
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 103
Erklæringen fastsetter diverse bruks- og atkomstrettigheter i forbindelse med fradeling. Den regulerer blant annet kjørbar atkomst og gangatkomst, bruksrett til boder, bruk av ballplasser/ lekeplasser, sykkelparkering og felles vann- og avløpsledninger. Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.

2008/223833-3/200 17.03.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Bruksrett til ballplasser/lekeplasser for diverse eiendommer (gnr. 179 bnr. 29, 40-73, 75-96, bnr. 97 snr. 1-36, bnr. 99 snr. 1-24, bnr. 100 snr. 1-51).
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 103
Erklæringen fastsetter diverse bruks- og atkomstrettigheter i forbindelse med fradeling. Den regulerer blant annet kjørbar atkomst og gangatkomst, bruksrett til boder, bruk av ballplasser/ lekeplasser, sykkelparkering og felles vann- og avløpsledninger. Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.

2008/223833-4/200 17.03.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Gjensidig rett til bruk av ballplasser/lekeplasser
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 103
Erklæringen fastsetter diverse bruks- og atkomstrettigheter i forbindelse med fradeling. Den regulerer blant annet kjørbar atkomst og gangatkomst, bruksrett til boder, bruk av ballplasser/ lekeplasser, sykkelparkering og felles vann- og avløpsledninger. Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.

2008/223833-5/200 17.03.2008 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 102
Bruksrett til sykkelparkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 103
Erklæringen fastsetter diverse bruks- og atkomstrettigheter i forbindelse med fradeling. Den regulerer blant annet kjørbar atkomst og gangatkomst, bruksrett til boder, bruk av ballplasser/ lekeplasser, sykkelparkering og felles vann- og avløpsledninger. Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.

2008/223833-8/200 17.03.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann og kloakkledning
fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 103
Erklæringen fastsetter diverse bruks- og atkomstrettigheter i forbindelse med fradeling. Den regulerer blant annet kjørbar atkomst og gangatkomst, bruksrett til boder, bruk av ballplasser/ lekeplasser, sykkelparkering og felles vann- og avløpsledninger. Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune.

2008/756300-1/200 18.09.2008 BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 102
Bestemmelse om bruksrett til 2 sykkelparkeringsplasser.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen etablerer en bruksrett for gnr. 179 bnr. 102 til 2 sykkelparkeringsplasser på denne eiendommen (gnr. 179 bnr. 103).

2008/756332-1/200 18.09.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Gjensidig rett til benyttelse av etablerte renovasjonsstasjoner.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommene gnr. 179 bnr. 102 og bnr. 103 har en gjensidig rett til å benytte alle etablerte renovasjonsstasjoner på begge eiendommene.

2008/441300-1/200 02.06.2008 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 44/4060

Eiendommens rettigheter:

2008/756325-1/200 18.09.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 102
Bestemmelse om avgivelse av fri grunn til etablering av fjernvarmesentral innvendig på garasjeplan.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Eiendommen (gnr. 179 bnr. 103) har rett til å etablere en fjernvarmesentral på fri grunn avgitt av gnr. 179 bnr. 102, innvendig på garasjeplan.

2008/756342-1/200 18.09.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 102
Rett til bruk av 6 gjesteparkeringsplasser utenfor bygg 7A.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Eiendommen (gnr. 179 bnr. 103) har rett til å bruke 6 gjesteparkeringsplasser på gnr. 179 bnr. 102, beliggende utenfor bygg 7A.

2008/822342-1/200 09.10.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 179 BNR: 102
Evigvarende rett til bruk av 17 boder.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Eiendommen (gnr. 179 bnr. 103) har en evigvarende rett til å bruke 17 boder som ligger på gnr. 179 bnr. 102.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor for levering av TV- og bredbåndstjenester. Forhåndsvalgt oppsett inkluderer bredbånd med hastighet på 150 Mbps og en grunnpakke for TV. Dersom man ikke ønsker TV, kan man i stedet velge opptil 500 Mbps bredbånd. Bredbånd/TV er inkludert i felleskostnadene med kr 489 pr. måned.

Sameiet

Sameie
Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Om sameiet
Solhellinga Mortensrud Boligsameie (org.nr. 993 773 611) består av 63 boligseksjoner fordelt på to bygninger i Oslo kommune. Forretningsfører er Solibo AS. Sameiet har en egen hjemmeside: home.solibo.no/hp/solhellingamortensrud.

Fra ordinært årsmøte avholdt 20. mai 2026:

* Styrets årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
* Godtgjørelse til styret for perioden 2025–2026 ble fastsatt til kr 123 720,-.
* BDO AS ble gjenvalgt som revisor.
* Nye styremedlemmer og varamedlemmer ble valgt for perioden 2026–2028 og 2026–2027.

Styret arbeider med å bygge opp ny reservekapital for å dekke fremtidig vedlikehold og unngå nye lån. Følgende større arbeider er planlagt eller under vurdering:

* Tilsvarende utbedringsarbeider på fasade og balkonger i toppetasjene som ble utført i oppgang G–H, planlegges gjennomført i blokk E–F i 2027, eller når det er økonomisk forsvarlig.
* Oppgradering av nødalarm i heisene fra 2G til 4G er utsatt til slutten av 2027.
* Styret vurderer behovet for å montere en sirene på forsiden av bygget for å bedre varslingen.
* Det planlegges et initiativ i 2026 hvor alle anbefales å skifte røykvarslere som er 12 år eller eldre.

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Christiania Vedlikehold. Hver seksjon disponerer en sportsbod. Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute eller i en sportsbod. Det er installert heis i bygget. Sameiet har kameraovervåkning på innvendige fellesområder som garasjeanlegg, bodarealer og inngangspartier.

Bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret og krever i mange tilfeller forhåndsgodkjenning. Oppsetting av parabolantenne er ikke tillatt uten styrets samtykke. På verandaen er kun gassgrill og elektrisk grill tillatt. Installasjon av boblebad eller badestamp er ikke tillatt. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 08.00. Røyking er forbudt i innendørs fellesarealer. Ved installasjon av tørketrommel må det kun anskaffes kondenstørketrommel.

Erverver av seksjon må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Sameiet er pliktig medlem av Mortensrudhøyden Velforening.

Organisasjonsnummer
993773611

Eierbrøk
44/4060

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere, verken når det gjelder støy, renhold eller lukt. Hundeeiere skal bruke hundepose, og det er ikke lov å lufte hunden i garasjene eller mellom garasjene.

Beboernes forpliktelser
Sameiet gjennomfører årlig fellesdugnad for rydding og utearbeid. Seksjonseier plikter å gi nødvendig adgang til bruksenheten for ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Regnskap/budsjett
Megler har mottatt sameiets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler. Nedenfor følger et sammendrag. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumentene.

* Årsresultat for 2025: kr -134 677 (underskudd).
* Budsjettert årsresultat for 2026: kr 205 340 (overskudd).
* Disponible midler per 31.12.2025: kr 330 801.
* Egenkapital per 31.12.2025: kr -2 982 835 (negativ).

Styret opplyser at reservekapitalen er delvis oppbrukt grunnet høyere vedlikeholdskostnader enn budsjettert, og at det er igangsatt tiltak for å bygge opp ny reservekapital for å dekke fremtidig vedlikehold og unngå fremtidige låneopptak. Årsregnskapet for 2025 ble godkjent på årsmøtet 20. mai 2026.

Energi
Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Radiatorer i leiligheten og elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energikarakter
Ikke angitt .

Utleie
Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Leietaker må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved skifte av leieboer må eier oppgi leietakers navn, telefonnummer, e-postadresse og innflyttingsdato til styret. Seksjonseier som leier ut plikter å holde leietaker informert om sameiets husordensregler. Utleie av parkeringsplass kan kun gjøres til annen eier eller beboer i sameiet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Bjørn Aarvik
takstmann@bjornaarvik.no
900 51 191

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 05.10.2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene. Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Eier

Eier
Brar Eiendom AS

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket

inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den

utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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."

Boligselgerforsikring

Selger har ikke valgt å kjøpe boligselgerforsikring, men har likevel fylt ut selgers egenerklæringsskjema som en del av opplysningsplikten sin. Interessenter og budgivere plikter å gjøre seg kjent med innholdet i egenerkæringen, forut for inngivelse av bud.

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av bygningssakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Søderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon fastpris kr 30 000
Tilstandsrapport fra kr 9 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 2 900
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 850
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 0
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 19 580
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 102 842, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf

- Stylist

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler
arsalan.syed@em1ostlandet.no
Tlf: 466 32 727

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





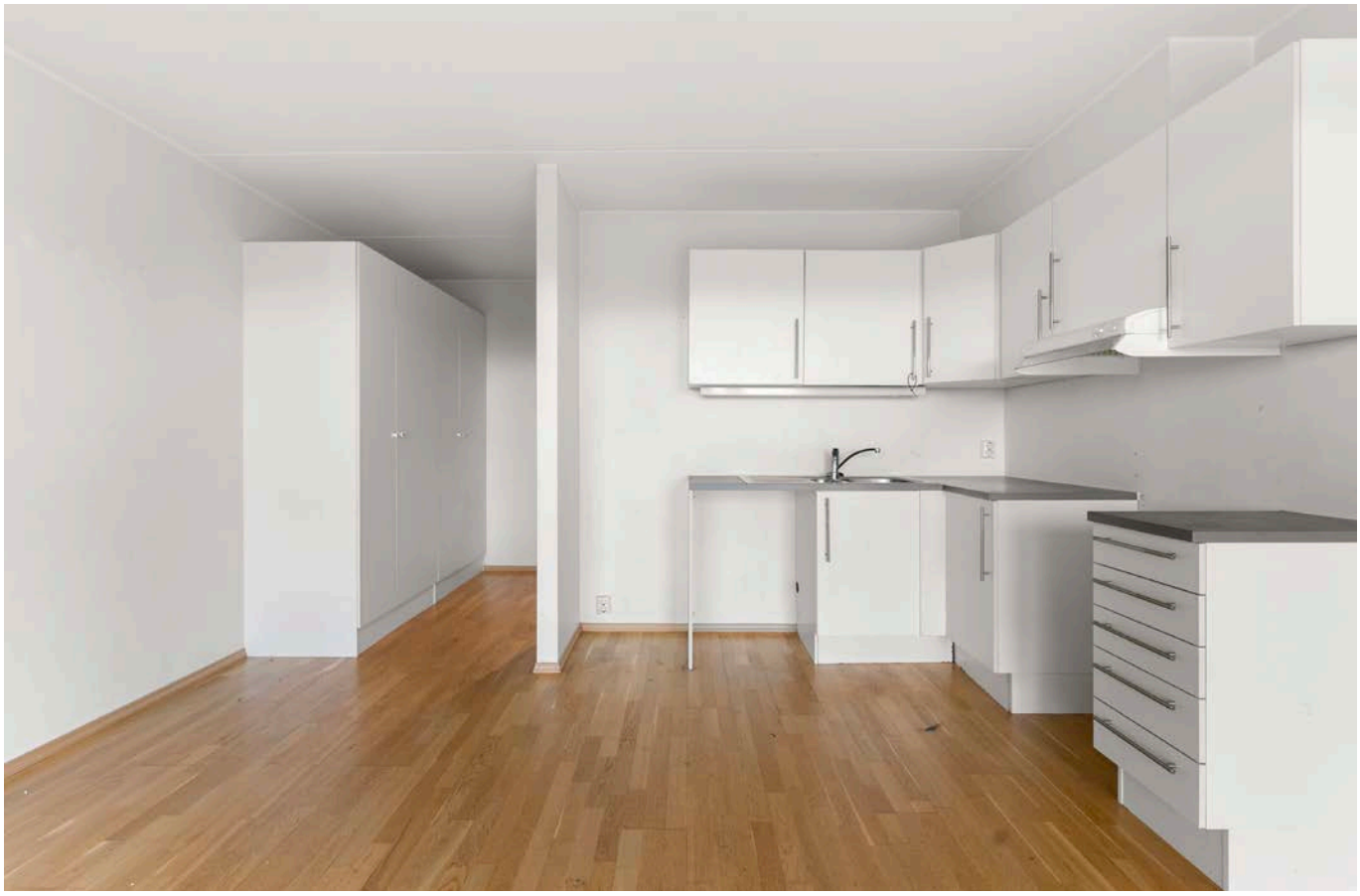


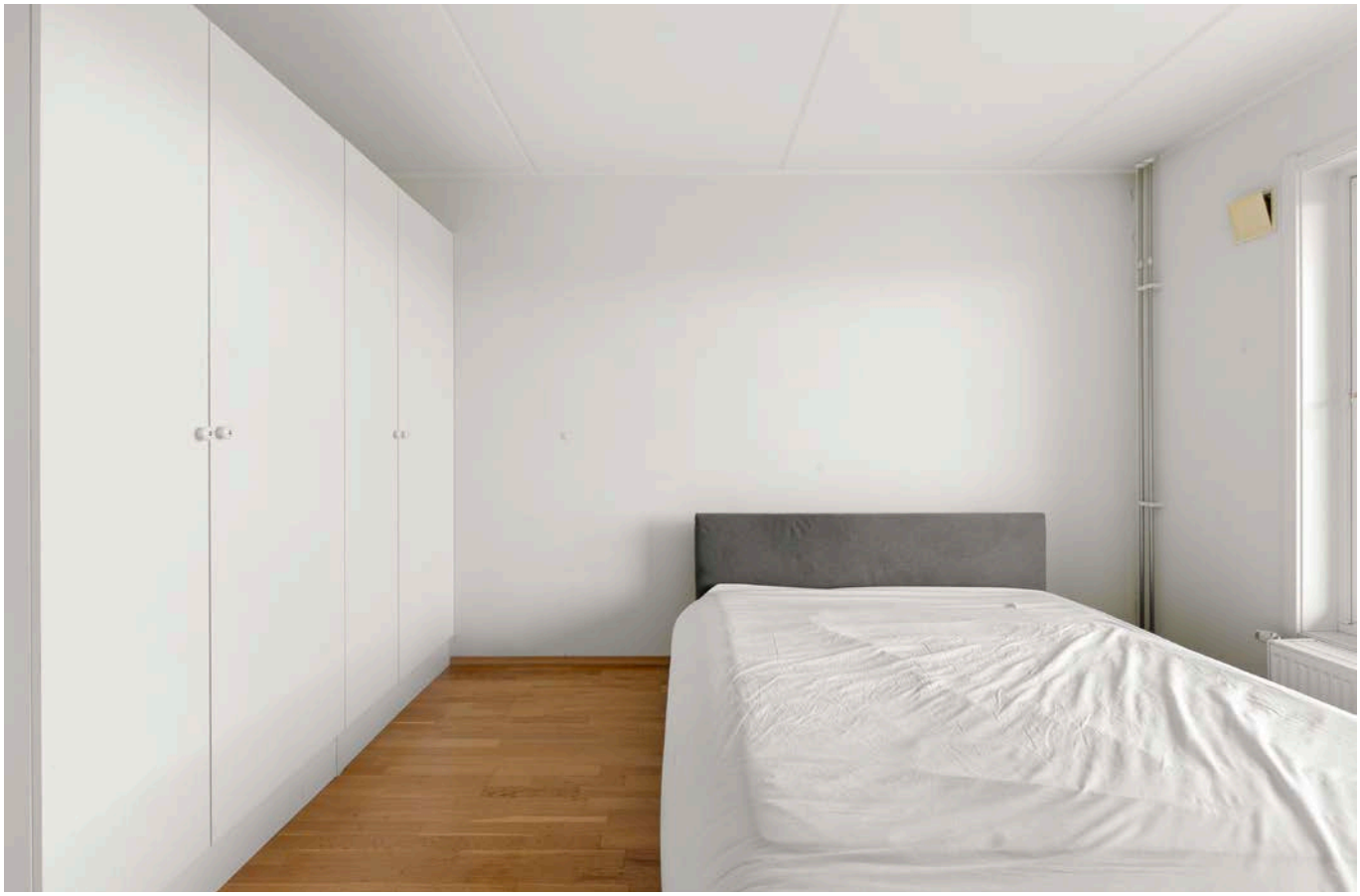


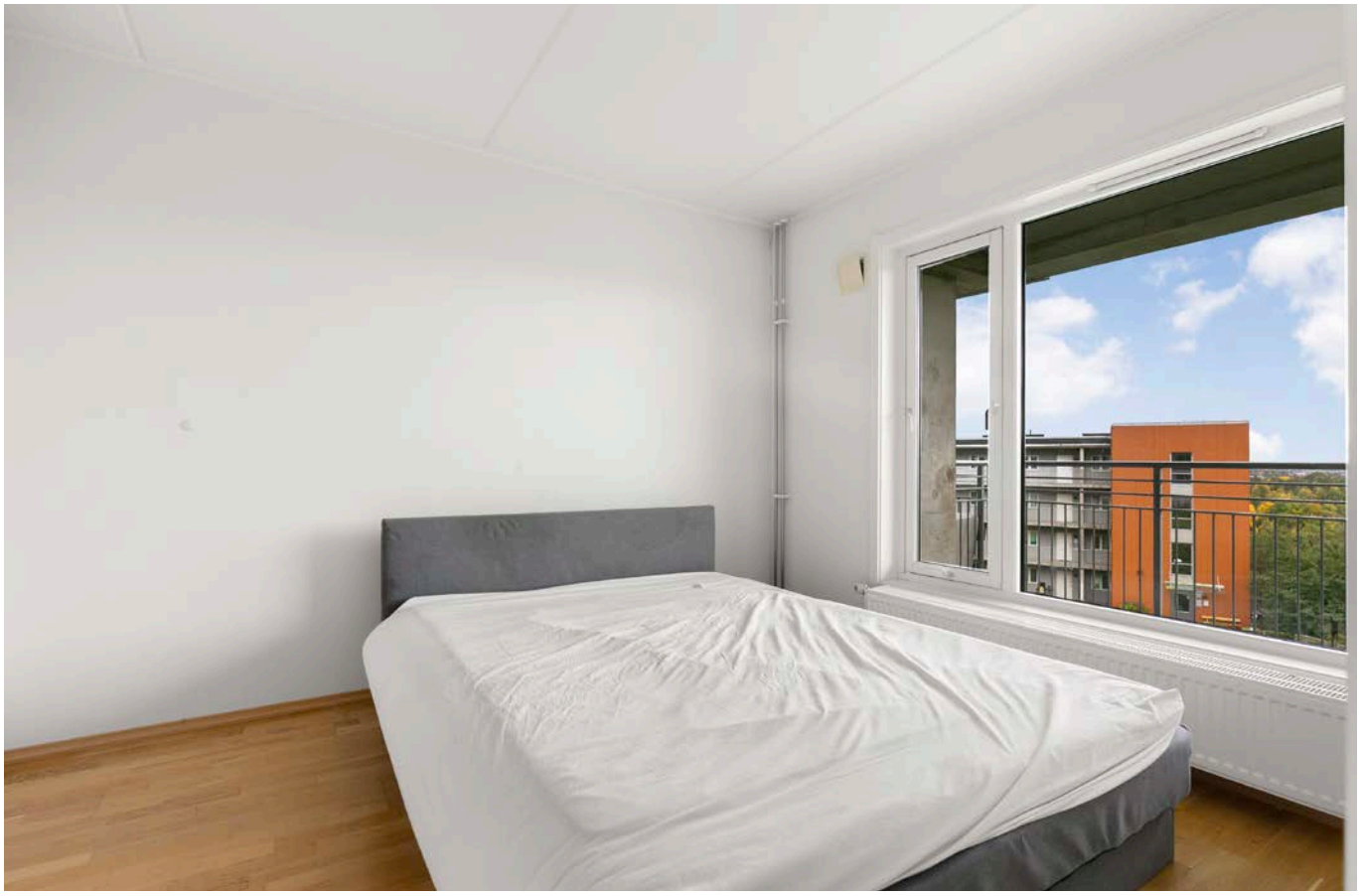






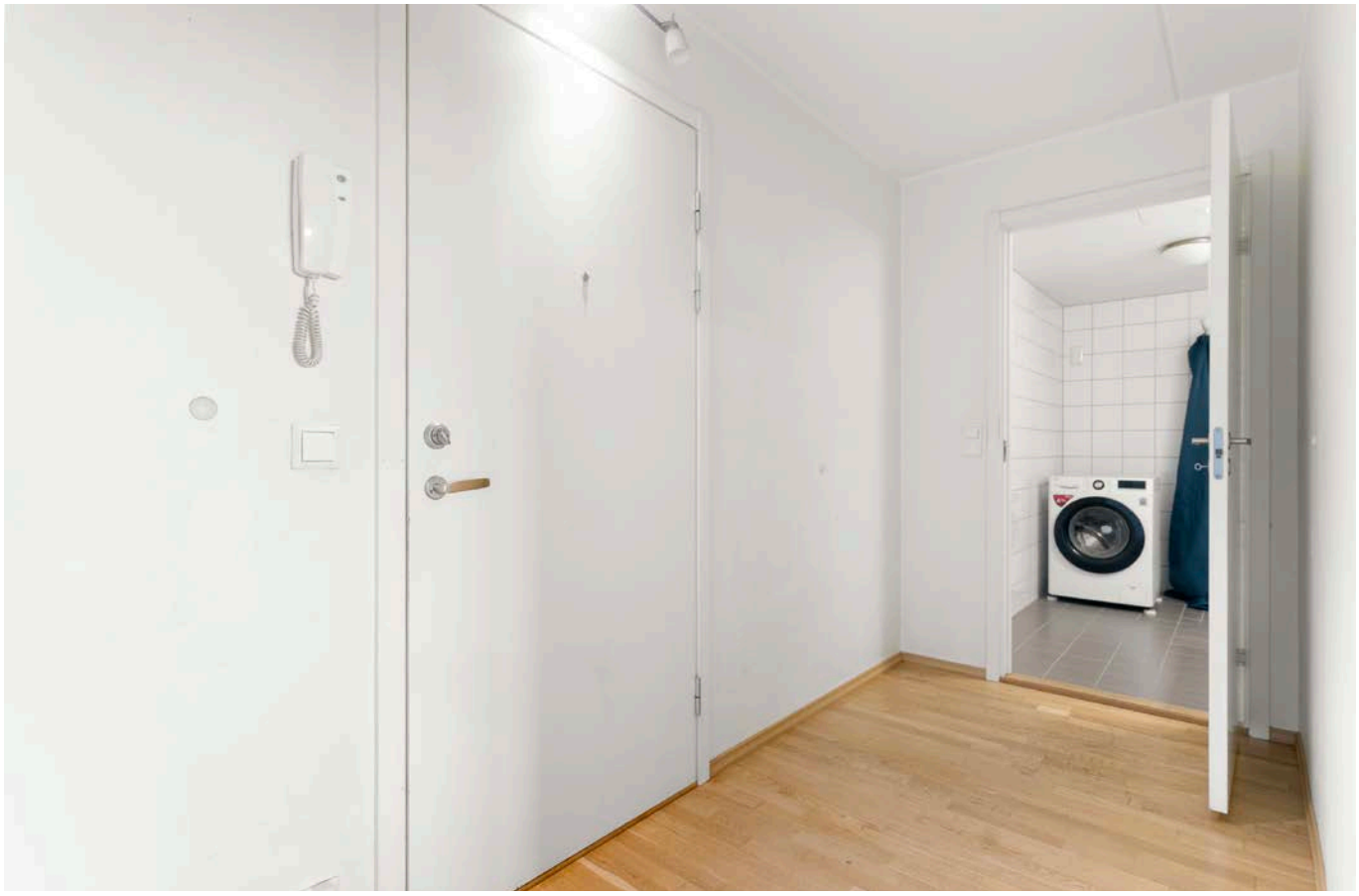


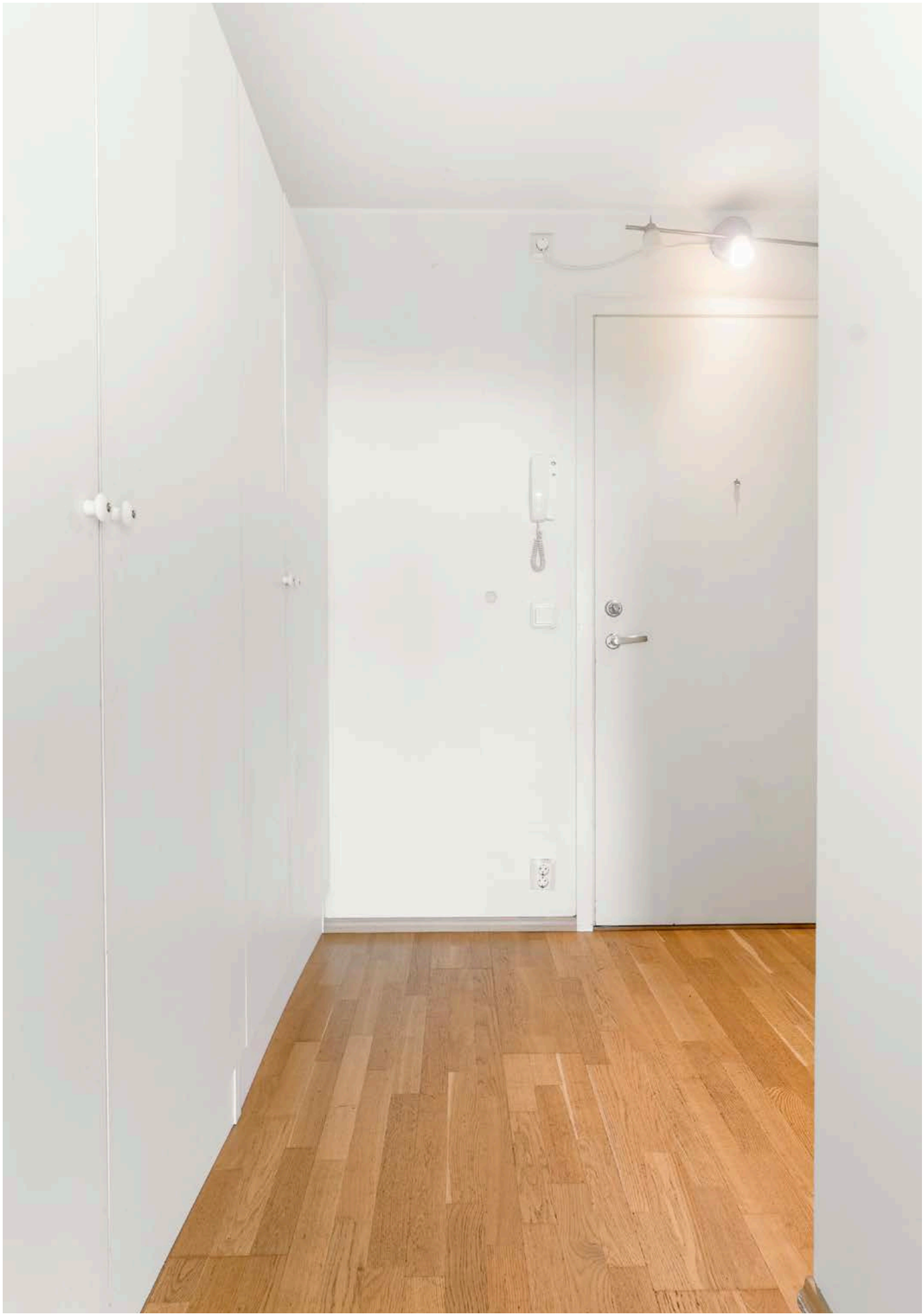


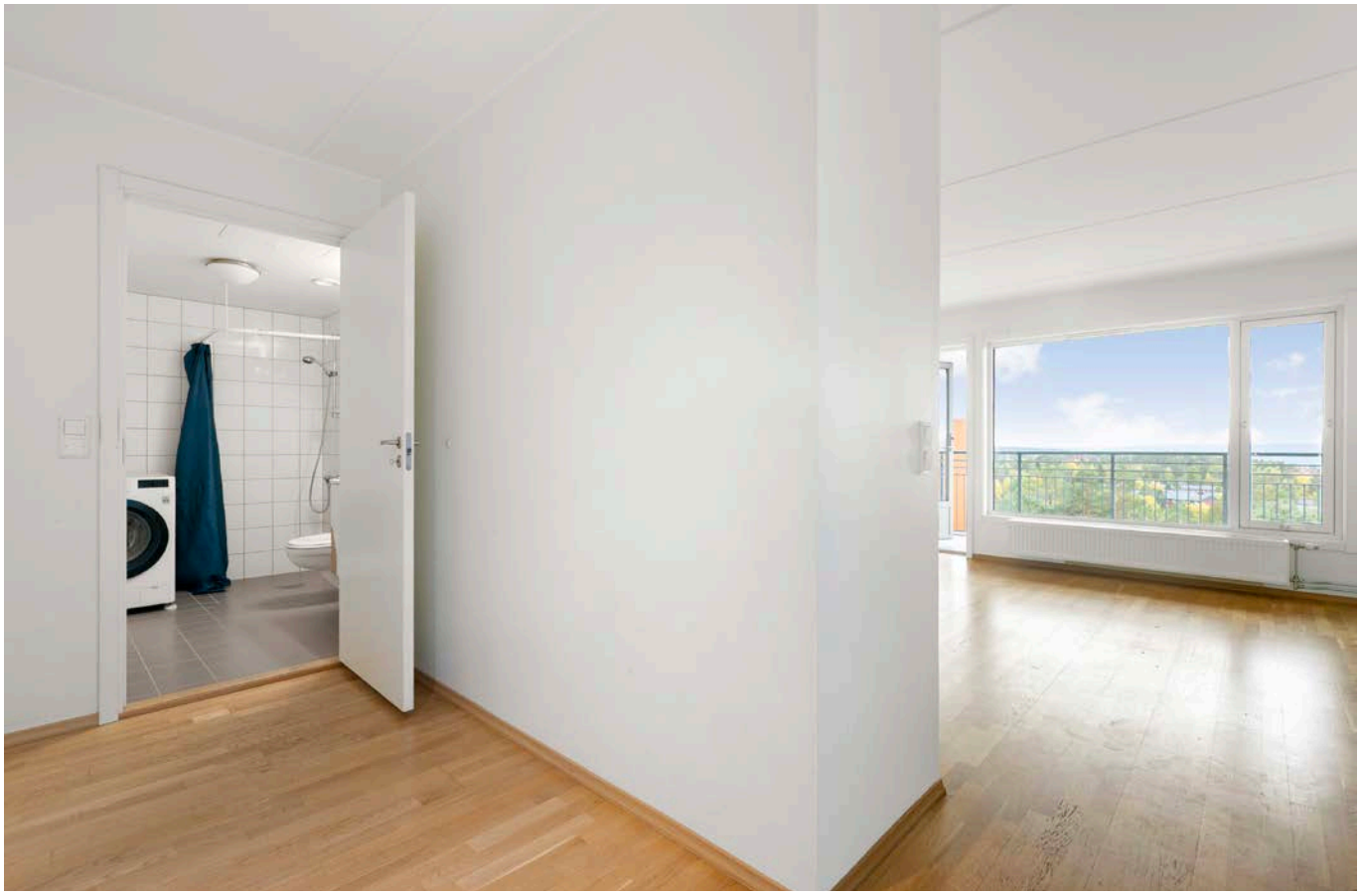








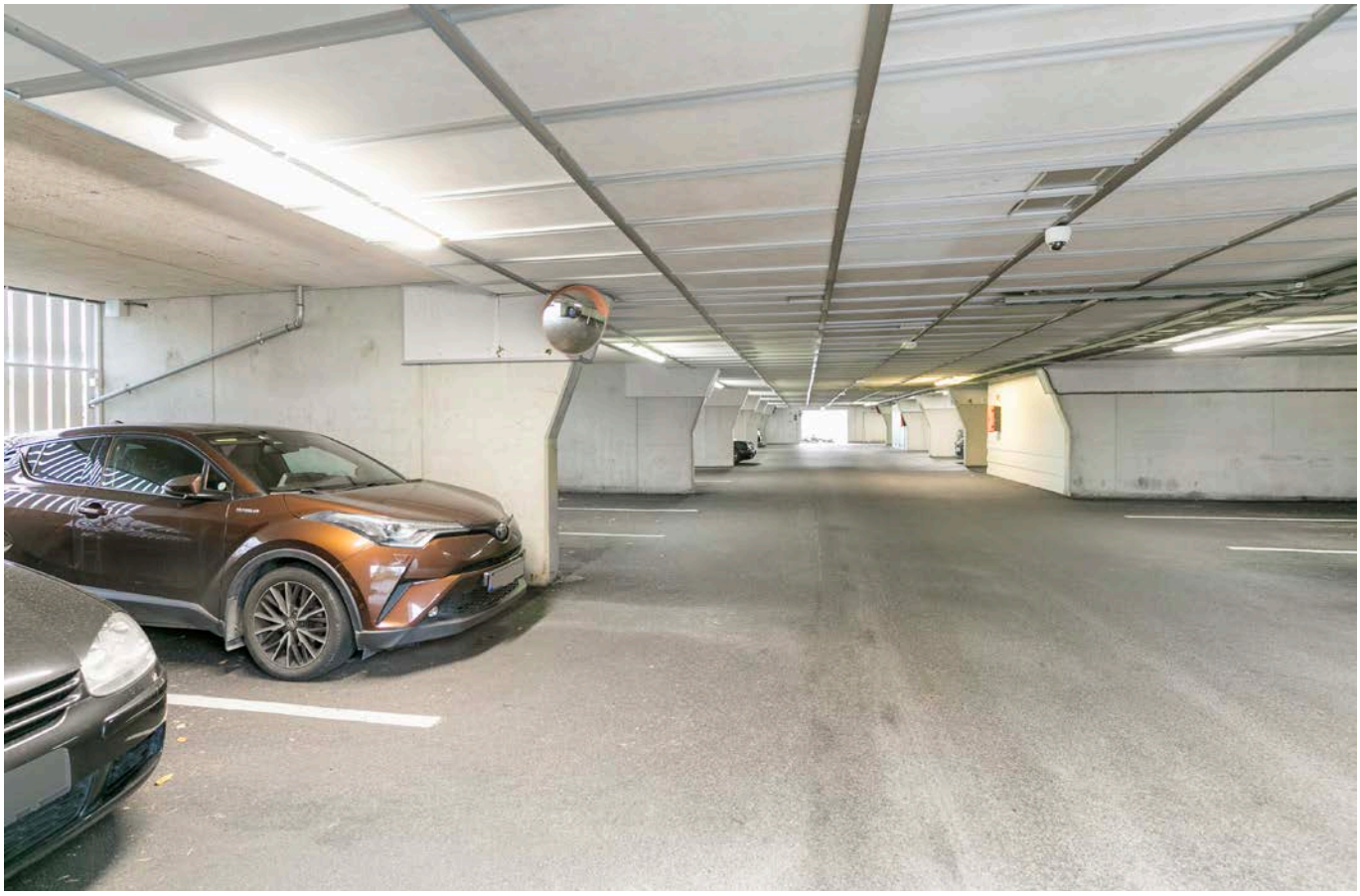




















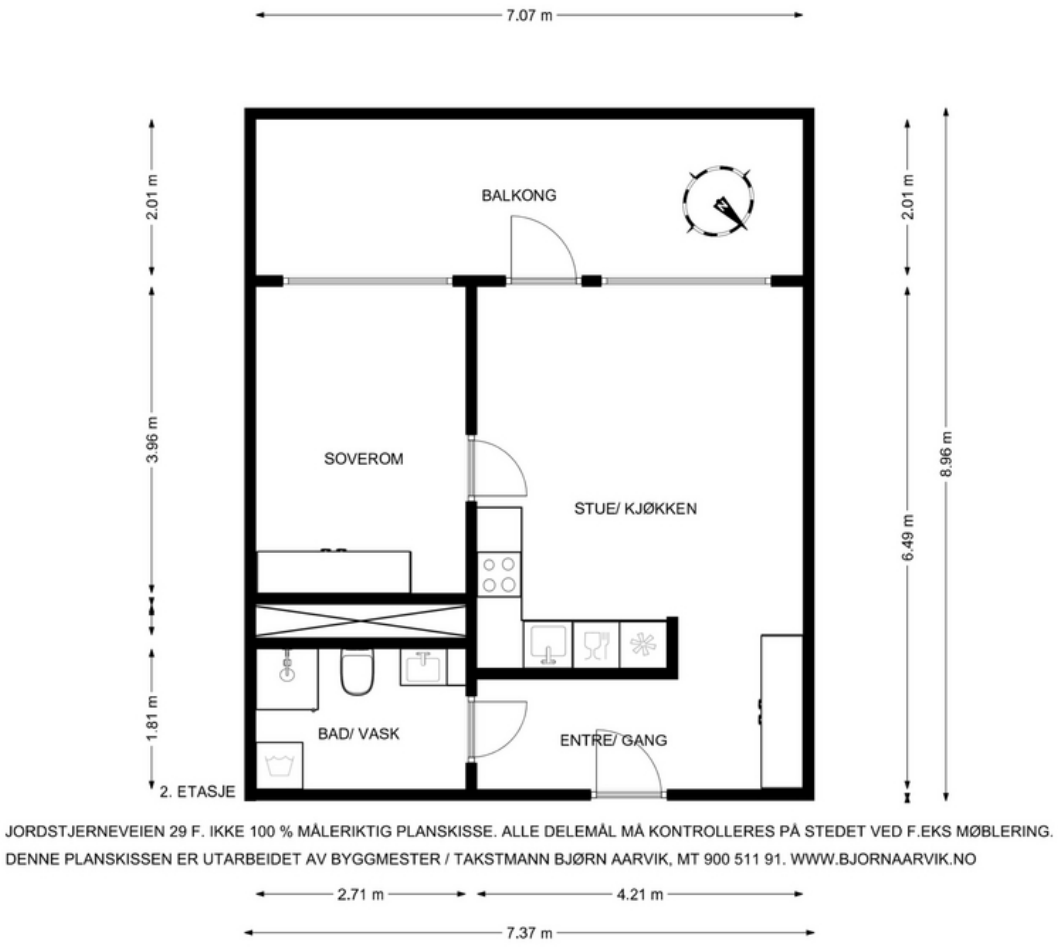






Velkommen til Jordstjerneveien 29F! Presenteres av lokalmegler Arsalan Syed v/ EiendomsMegler1. Digital stylet bildet. Foto: Kim Erik Davidsen.

Plantegning



JORDSTJERNEVEIEN 29 F. IKKE 100 % MÅLERIKTIG PLANSKISSE. ALLE DELEMÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET VED F.EKS MØBLERING.
DENNE PLANSKISSEN ER UTARBEIDET AV BYGGMESTER / TAKSTMANN BJØRN AARVIK, MT 900 511 91. WWW.BJORNAARVIK.NO

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

JORDSTJERNEVEIEN 29F

Nabolaget Mortensrudhøyden/Kantarellen - vurdert av 92 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Kantarellen legesenter Linje 73, 73X	**4 min** 0.4 km
Mortensrud Linje 2, 3	**13 min** 1.1 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	**21 min** 1.9 km
Ljabru Linje 13, 19	**6 min** 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**16 min** 11.4 km

SKOLER

Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	**12 min** 1 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	**14 min** 1.1 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	**14 min** 1.1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	**6 min** 3.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	**10 min** 6.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ridderlia Mortensrud	**4 min**
EVBox Jordstjerneveien 46	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

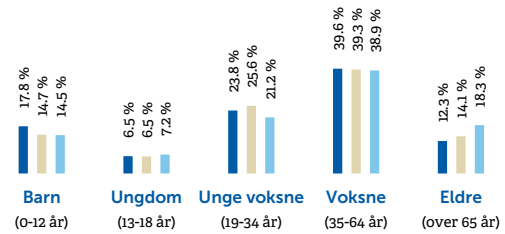
NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

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 (0-5 år) 73 barn	**4 min** 0.3 km
Kantarellen barnehage (1-5 år) 46 barn	**7 min** 0.6 km
Bjørnebo barnehage (0-6 år) 63 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mortensrud Post i butikk	**13 min** 1.1 km
Rema 1000 Mortensrud PostNord	**13 min** 1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

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

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

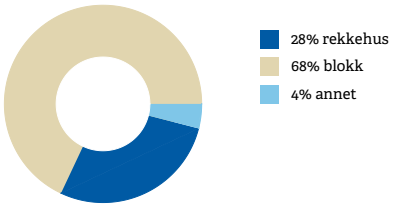
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 81/100

SPORT

Kantarellen Terasse Ballspill, fotball	**7 min** 0.6 km
Klemetsrudhallen Aktivitetshall	**13 min** 1.1 km
Sport og Mosjon	**13 min**
Fitness24Seven Mortensrud Torg	**13 min**

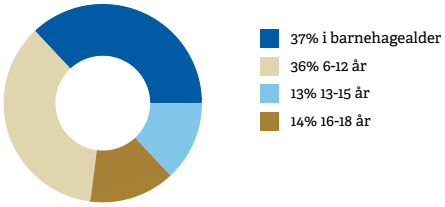
BOLIGMASSE



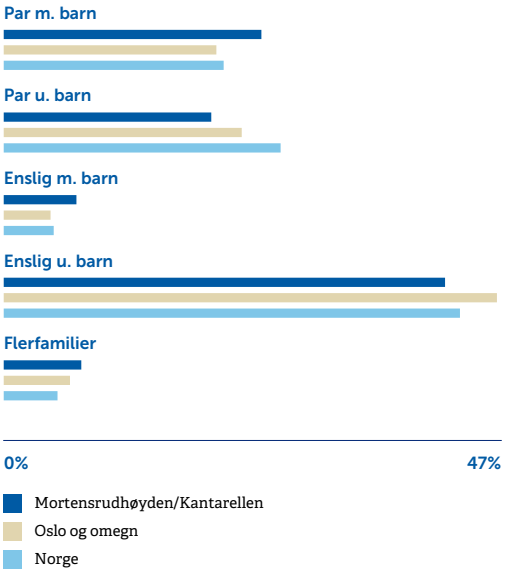
VARER/TJENESTER

Mortensrud Torg	**13 min**
Vitusapotek Mortensrud	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

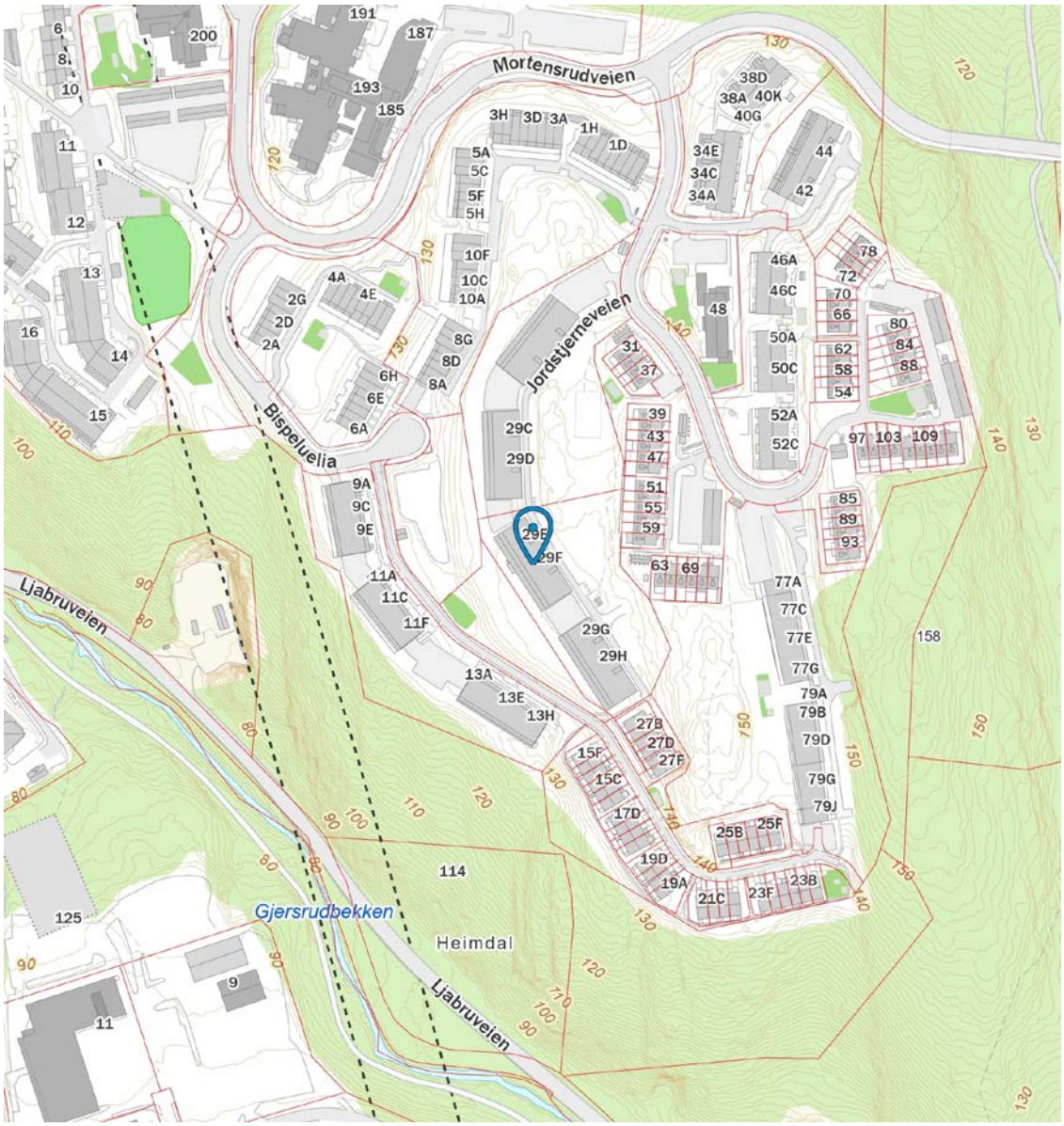


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jordstjerneveien 29 F, 1283 OSLO
OSLO kommune
gnr. 179, bnr. 103, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10836-1578 **Eiendomsverdi ref nr:** YJ8463

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Aarvik

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. Medlem AV NORSK TAKST OG NITO.

Bygg- og tømrermester i 1986 (gml ordning). Oppdatert mesterbrev i 1995.
Ca 20 første årene drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma.
Utdannet som takstmann i Norsk Takst i 1991.
Jobbet som takstmann i 35 år, og har følgende godkjenninger:

Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.
#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer.

Arbeidsområder:
Entreprenørbefaringer/ ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger
Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg.
Uavhengig kontroll av våtrom.
Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse.
Fagkyndig meddommer I Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik
Uavhengig Takstingeniør
takstmann@bjornaarvik.no
900 51 191

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

God tilstand på leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

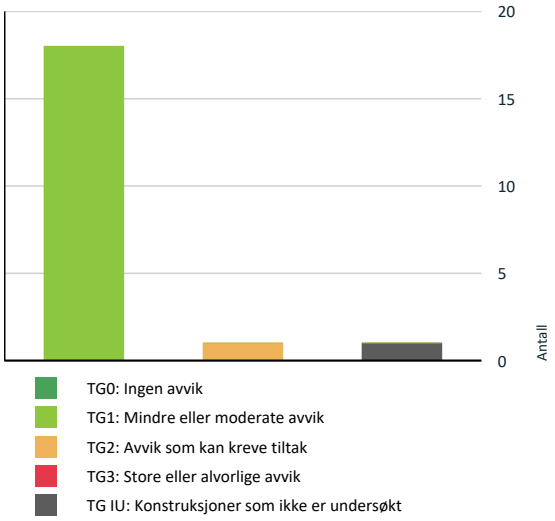
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Standard
God standard.

Vedlikehold
Godt og noe mindre godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
To-lags isolerglass i vinduer og balkongdør.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Bygning generelt

Beskrivelse
4.etasjes boligblokk samt garasjekjeller. Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Teglforblendet fasader. Utfyllende yttervegger i bindingsverk, panelt/ platekledd. Flat takkonstruksjon. Isolerglassvinduer. Fjernvarme. Automatsikringer. Balkong. Heis til alle etasjer. Felles ventilasjonsanlegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv: Tre-stav eikeparkett.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger: Malte flater. Himling: Malte himlingsflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt armert betongdekke.

⚠ Radon

Beskrivelse
Ingen radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det kan bestilles sporfilm fra statens strålevern.
https://tjenestetorget.no/radonmåling/strålevern.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med slette fronter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Hvit laminat skapinnredning med slette fronter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger: Fliser. malte flater: Himlinger: Malte flater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 35 mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ukjent membran på gulv og vegg. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt klosett. Formstøpt servant med laminat underskap. Ett-greps kran. Dusjhjørne. Dusj direkte på gulvet. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for kontroll av fukt i skjulte konstruksjoner ble ikke utført, da det ikke var praktisk mulig å etablere nødvendig inspeksjonsåpning fra tilstøtende rom.

Det ble i stedet utført orienterende fuktsøk fra tilgjengelige overflater i dusjsonen med egnet fuktindikator. Undersøkelsen ble gjennomført uten destruktive inngrep.

Det presiseres at et fuktsøk fra overflater ikke gir grunnlag for å fastslå fuktforholdene i skjulte konstruksjoner. Eventuell skjult fukt eller fuktskade kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvit laminat skapinnredning. Laminat benkeplate. Nedfelt stålkum. Ett-greps kran. Fliser over benk. Ventilator. Åpen løsning mot stue. (Ikke montert oppvaskmaskin, kjøl/ frys eller komfyr)

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

ventilator tilkoblet felles avtrekksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør/ avløpsrør i støpejern/ plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon.

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

Beskrivelse

Fjernvarme, med radiatorer i leiligheten.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er opplyst å være ukjent.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

6 kg pulverapparat. Røykvarsler.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

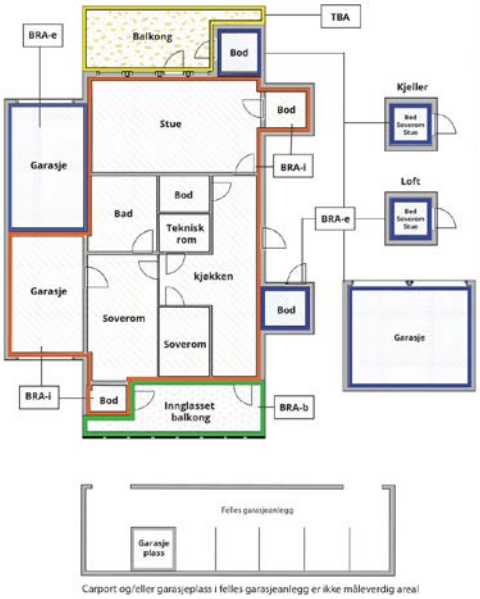
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	46	5		51	15
SUM	**46**	**5**			**15**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i gang/ entre: +- 2.43 m. Takhøyde i stue: +- 2.43 m. Balkong: 15 m2. Kjellerbod 5 m2. Garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Nøkkeltakst	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	179	103		5	5779 m²	Kartverket. Se eiendom.no	Eiet

Adresse
Jordstjerneveien 29 F

Hjemmelshaver
Brar Sarabjit Kaur, Brar Surjinder Singh

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Solhelliinga Mortensrud Boligsameie	44 / 4060	Solibo AS	993773611

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger fiint på Mortensrudhøyden, i et etablert og fredelig boligområde. Bilfritt bomiljø. Leiligheten ligg tilbaketrukket i rolige omgivelser. Flere barnehage i nærområdet. Det medfølger bruksrett til en parkeringsplass (Hus C: nr. 97) i felles garasjeanlegg. Kort kjøretur til sentra og servicefunksjoner. Solrik sydvestvendt balkong. Ingen gjenboere. Utsikt over nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning. Private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Om tomten

Felles tomt for sameiet bestående av trær, busker, grøntarealer, oppstillingsplasser og asfalterte internveier.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	
2	09.10.2026	Lagt til flere bilder.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

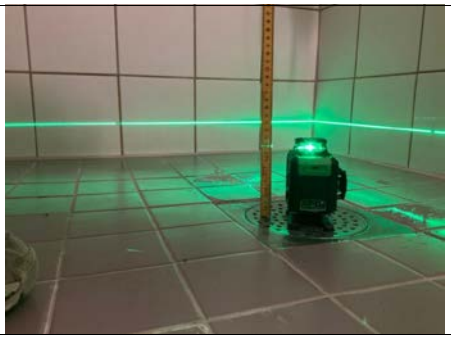
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Andre bilder



Kontroll av sluk.



Kontroll av fall på gulv på bad.



Kontrollsøk med fuktmåleri dusjssonen.



Kontrollsøk med fuktmåleri dusjssonen.



Kontrollsøk med fuktmåleri dusjssonen.



Kontroll av gulvets horisontalitet og høydeforskjeller med krysslaser.



Svimerke på parkett kjøkken.



Røropplegg i kjøkkenbenk.



Sikringsskap.



Fjernvarme/radiatorer.



Entredør



Kjellerbod



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Brar, Sarabjit Kaur
08.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Sarabjit Kaur Brar

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Jordstjerneveien 29F
1283 Oslo

0301-179/103/0/13

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
E-post: camilla.stavo@em1ostlandet.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Solhellinga Mortensrud Boligsameie**

Megleropplysninger 05.10.2026
Vi viser til forespørsel av 05.10.26

Boligselskap:	Solhellinga Mortensrud Boligsameie
Organisasjonsnr:	993 773 611
Gnr./bnr:	179 / 103
Eier(e):	Sarabjit Kaur Brar / Surjinder Singh Brar
Seksjons-/andelsnr:	13
Adresse:	Jordstjerneveien 29F, 1283 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/solhellingamortensrud
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/solhellingamortensrud/contact

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP1387804.10.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Sameiet har eget garsjeanlegg. Seksjonen disponerer parkering. Se vedtektene § 20.

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.21.13451
Nominell rente (flyt):	6,70 %
Innfrielsesår:	2040
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2026:	kr 3 206 539
Andel av saldo	kr 33 961
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.229,- pr. md.
Fjernvarme	kr 507,- pr. md.
Avdrag lån	kr 118,- pr. md.
Renter lån	kr 204,- pr. md.
Parkering	kr 194,- pr. md.
Bredbånd/TV	kr 489,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.741,- pr. md.

Sameiet har en kollektiv avtale på TV/bredbånd med Telenor. Den består av 260 poeng, hvor det er forhåndsvalgt bredbåndshastighet 150 Mbps, T-We Basis og et startoppsett med de mest populære kanalene (120 poeng). Ønsker man isteden ingen TV, men opp til 500 Mbps bredbånd, kan dette velges aktivt.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 3 842	kr 35 160

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.
Boligopplysninger:	3750,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Solhellinga Mortensrud Boligsameie
20. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av som mulig vil delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet i 2026 kan stille ved fullmektig. Se fullmaksblankett på siste side.

Til eiere i **Solhellinga Mortensrud Boligsameie**

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**20.05.2026**
Tidspunkt:	**18.00**
Sted:	**Kantinen på Kantarallenhjemmet, Mortensrudveien 185.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV REVISOR
6. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Øivind Stærk	På valg:	2027
Styremedlem	Fredrik Arnesen	På valg:	2026
Styremedlem	Marit Bjerke	På valg:	2026
Varamedlem	Patchanee Muangchan Torgeirson	På valg:	2026
Varamedlem	Jan Vidar Jacobsen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/solhellingamortensrud

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP1387804.10.1

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

Eiendommen

- Sameiet består av to bygninger med til sammen 63 seksjoner; 28 seksjoner i Jordstjerneveien 29 E-F og 35 seksjoner i 29 G-H.
- Sameiets eiendom har Gårdsnr. 179 Bruksnr. 103 i Oslo kommune.
- Det har vært fire eierskifter i 2025.
- Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 993 773 611.
- Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
- Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
- Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.
- Ca. 50% av seksjonene er utleide.

Forretningsførsel

Forretningsførselen er, i henhold til kontrakt, utført av BORI BB frem til 31.07.25 og av SOLIBO AS fra 01.08.25 og ut året.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har vaktmesteravtale med Christiania Vedlikehold, e-post: post@christianiagruppen.no

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

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

Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Denne plikten er, etter styrets oppfatning, oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene.

Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og bredbånd

Sameiet har avtale med Telenor for levering av felles TV- og bredbåndstjenester til alle seksjoner. Kundeservice hos Telenor skal kontaktes ved eventuelle feil. Telefon 915 09 000.

Avtalen med Telenor ble endret til Frihet M fra 08.01.2026 - noe som både gir en rimeligere og en mer fleksibel løsning.

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP1387804.8.1.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 12 000.

Den enkelte seksjonseier/beboer må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld. Årsoppgaven er tilgjengelig i Solibo-appen.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen.

På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

OPLYSNINGER OM STYRETS ARBEID I PERIODEN

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

STYREMØTER

Styret har i 2025 avholdt 8 møter og behandlet 43 saker. I tillegg har styret hatt en rekke mer uformelle kontakter.

ØKONOMI

Det meste av året har vi hatt bedre driftslikviditet enn i 2024 - og styret mener dette er helt nødvendig også fremover.

Sameiets reservekapital er delvis oppbrukt grunnet høyere vedlikeholdskostnader enn budsjettert - og delvis er midler flyttet for å få bedre likviditet.

Styret har igangsatt tiltak for å bygge opp ny reservekapital. Byggene er nå 16 år gamle, og det kommende tiåret forventer styret at det vil bli behov for flere vedlikeholdsarbeider.

Styret har to hovedmål med reservekapitalen:

1) dekning av fremtidig vedlikehold
2) unngå opptak av fremtidige lån

SKIFTE AV FORRETNINGSFØRER

Etter 17 år med samme forretningsfører besluttet styret å inngå avtale med ny forretningsfører, SOLIBO AS, fra 01.08.2025.

Hensikten var først og fremst å forbedre kommunikasjonen med våre eiere/beboere og gi styret bedre og mer oppdatert innsikt i sameiets økonomi og regnskap.

VEDLIKEHOLD 2025

Renovasjon av toppetasjene (5 etg.) i G - H

Bakgrunn

Det har, over tid, blitt observert råte i en del av trebekledningen i toppetasjene. Det har i tillegg blitt observert lekkasje ned til verandaene i etasjen under.

Det også blitt avdekket byggefeil, som innebar at kledningen gikk for langt ned mot balkonggulvet og derfor har vært utsatt for mer fukt om vinteren. Dette har bidratt til råteskader.

Tiltak

Etter en anbudsrunde fikk Askim Entreprenør i oppdrag å skifte ut skilleveggene i toppetasjen i oppgangene G - H, i tillegg til øvrige bord i kledningen som var angrepet av råte. De fikk også i oppdrag å male både skillevegger og kledning i øverste etasje.

Det ble også gjennomført grundige tetningstiltak i skjøtene mellom balkongene:

Arbeidene ble gjennomført ved at alle skilleveggene ble fjernet først, og at metallrekkverkene mellom leilighetene også ble demontert, slik at entreprenøren hadde tilgang til alle balkongene.

Deretter ble det gjort tetningsarbeider, utskifting av bord og maling av kledning før nye skillevegger ble montert. Disse nye skilleveggene er nå sikret bedre mot råte fra undersiden.

Videre arbeid

Entreprenøren kommer tilbake til våren 2026 for å male undersiden av kortenden på bordene.

Balkongene må males oftere, særlig i toppetasjene. Dette bør legges inn i vedlikeholdsplanen.

Styret vil innhente en oversikt over hvor godt tiltakene for å tette lekkasje mellom toppetasjen og 4. etasje har fungert, slik at vi kan ta stilling til tilsvarende tiltak i blokk E-F.

Tilsvarende arbeider planlegges gjennomført i E-F i 2027 - eller når det blir økonomisk forsvarlig.

Maling av kjellerboder

Etter at det i 2024 ble gjennomført flere tiltak for å hindre fremtidig lekkasje i kjellerbodene, så ble ti av de elleve ødelagte bodene malt i 2025. Det ble ikke oppnådd kontakt med bruker/eier av en bod.

Heiser

- Reduksjonen til to faste heiskontroller per år ser ut til å fungere godt. Heisene er under kontinuerlig vedlikehold og vi følger anbefalte utbedringer fra leverandøren.
- Driften av heisene er relativt kostbart for oss grunnet få seksjoner pr. heis
- Vi har begynt med en gradvis utskifting til LED belysning
- Nødalarmen i heisene er basert på 2G nett. Dette nettet skulle opprinnelig utgå fra årsskiftet 2024/25 og vi var derfor forberedt på kostnader ved en overgang til 4G. Dette har vi nå utsatt siden regjeringen/Telenor har utsatt overgangen til 4G til slutten av 2027.

Gjennomgang av elektrisk anlegg

Vi er pålagt å ha en jevnlig gjennomgang av vårt elektriske anlegg av et elektrikerfirma. Dette ble gjennomført i desember 2024 av Kolbotn Elektro AS.

Hovedkonklusjonen er at vårt elektriske fellesanlegg er i meget bra stand.

Det lå forslag i rapporten om utskifting til LED lys inkl. armaturer i alle fellesområdene. Dette har vi kommentert i et eget avsnitt nedenfor.

Overgang til LED-lys

Styret har i 2025 fortsatt med overgang til LED-lys i hele bygget.

Alt lys i innvendige gang-/trappearealer er nå skiftet til LED. Dette vil redusere slitasjen på armaturene samt redusere strømregningen vår.

Skifte til LED-lys i garasjene vil fortsatt skje gradvis.

Skifte av luftevifter på taket

Ventilasjonssystemet vårt på kjøkken/bad er basert på mekaniske ventilatorer (uten egen motor) i hver leilighet og en vifte på taket til hver leilighet.

Viftene på taket sjekkes jevnlig en til to ganger per år og skiftes hvis de er stoppet. I 2025 ble ca. 10 vifter skiftet ut. Vi er også avhengige av at vifter som slutter å virke rapporteres til styret.

Garasjevask og merking av parkeringsplasser

I samarbeid med våre naboer i borettslaget, ble det utført vask av garasjene i 2025 (dette gjøres normalt hvert annet år) samt oppfriskning av parkeringsmerkingen både inne og på gjesteplassene ute.

BRANNSIKRING

Alle røyksensorene i gang- og trappearealene ble skiftet i 2024. Holdbarheten anslås til 10-12 år.

Styret vurderer om det er behov for å montere en sirene på forsiden av bygget for å bedre varslingen, spesielt om natten.

Vi minner om:

- Det er eiers/beboers plikt å teste brannvarslerne i egen leilighet
- Det er eiers plikt at det ikke settes noe mellom verandaene som hindrer en god fluktvei
- **Det er ikke lov å la branndørene ut fra slusene til trappeområdene stå åpne**
- Styret sendte i desember en påminnelse til alle eiere/beboere om nødvendighet av at røykvarsleren blir testet.
- Styret planlegger et initiativ i 2026 hvor alle anbefales å skifte røkvarslere som er 12 år pluss.

DUGNAD

Den årlige dugnaden ble gjennomført ved at det plassert container for rydding samt raking av løv og andre utearbeider mm. Dugnaden er en god mulighet for beboere og eiere til å bli bedre kjent, både med hverandre og med eiendommen vi eier sammen.

I tillegg har en gruppe hatt en ekstra økt om høsten for å rake løv.

HUNDER/DYR

Det kan være av stor betydning for mange å ha en hund eller annet dyr. Imidlertid må alle eiere av dyr være bevisst på at det ikke blir til sjenanse for andre beboere. Vi har det siste året fått klage på følgende forhold:

- Hundebjeffing natt/dag hvor hunden ser ut til å ha vært alene hjemme
- Hundeekskrementer i fellesarealer som bl.a. garasje
- Synlig hundetiss i snøen rett ved inngangspartiene hvor eier ikke bryr seg med å dekke over med snø.

Oppfordring til hundeeiere: Kos dere med hunden, men ta hensyn!

HÆRVERK OG SØPPEL

Vi bor i et område hvor det stort sett er rolige og gode boforhold. Imidlertid ser vi dessverre, av og til, noen som bidrar negativt til bl.a. hærverk på enkelte ytterdører, postkasser, garasjeport og kasting av søppel utenfor de oppsatte kontainerne mm.

Det er ulovlig å plassere søppel o.l. i fellesarealene, både ute og inne, og det er unødvendig at Sameiet skal ha ekstra kostnader for å fjerne dette.

Her må alle bidra til å følge med og rapportere avvik til styret for å beholde et godt bomiljø.

VELFORENINGEN

Sameiet er pliktig medlem av Mortensrudhøyden Velforening som består av 10 borettslag og sameier i vårt område. Sameiet betaler en månedlig kontingent.

Velforeningen har bl.a. ansvar for drift og vedlikehold av Jordstjerneveien, snømåking, lysmaster mm. Lysmaster i gangarealet foran våre hus samt snømåking og strøing på vår eiendom er dekket av Velforeningen. Veien er privat og kommunen dekker derfor ingen kostnader.

Leke- og aktivitetsplassen har blitt et fint tilbud til trim, aktivitet og lek for beboere i alle aldere. Det er blitt tilgang både med barnevogn, rullator og rullestol. Vi oppfordrer alle beboere til både å bruke parken og ta godt vare på den.

Jordstjerneveien trenger økt vedlikehold inkl. asfaltering. Lysmastene har etter hvert delvis begynt å svikte.

INFORMASJON FRA STYRET

Styret prøver å gi eierne god og relevant informasjon og vi er åpne for innspill på områder hvor vi kan bli bedre.

I 2025 har vi innført to tiltak som vi håper har forbedret informasjonen både for eier og leieboer.

Hjemmeside

Via vår nye forretningsfører, SOLIBO, er vår hjemmeside kommet tilbake og forbedret.

Beboer-app

I tillegg har vi fått en ny beboerapp, SOLIBO Home, hvor både eier og leieboer har tilgang. Appen gir både anledning for styret til å informere om viktige områder samt at den gir eier/beboer en enklere måte å kommunisere med styret på.

Her kan også eier se status på innbetaling av felleskostnader samt om egne leieboere er innmeldt i systemet.

I appen vil også månedsfaktura og årsoppgaven for eierne være tilgjengelig.

INFORMASJON OM LEIEBOERE

For at styret skal kunne gi god informasjon også til leieboer, **må eier** gi styret informasjon om følgende ved skifte av leieboer:

Leieboers navn – telefonnummer – e-postadresse – innflyttingsdato

Styret vil da sørge for at leieboer for tilgang til beboer-appen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Orgnr: 993 773 611

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**585 292**	**589 817**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-134 677	105 675
Avdrag lån	119 813	110 200
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-254 491**	**-4 525**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**330 801**	**585 292**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	414 643	789 096
Kortsiktig gjeld	83 842	203 804
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**330 801**	**585 292**

Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 852 661	3 687 410	3 749 461	4 009 560
Annen driftsrelatert inntekt	3	106 555	99 532	70 000	218 760
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 959 216**	**3 786 942**	**3 819 461**	**4 228 320**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	16 920	90 000	16 920	17 500
Styrehonorar	5	120 000	12 690	120 000	123 600
Forsikring		338 634	307 379	335 000	392 040
Forretningsførsel	6	100 701	86 031	88 000	93 120
Revisjon		14 000	13 250	15 000	15 000
Kommunale avgifter		802 979	739 376	841 700	834 960
Energi/fyring	7	872 420	830 962	695 000	660 000
Kabel-TV/internett		388 112	340 692	360 000	397 440
Vedlikehold	8	704 115	573 519	470 000	722 760
Vaktmestertjenester	9	241 326	169 114	200 517	219 960
Renhold		122 556	119 455	120 000	136 560
Andre driftskostnader	10	134 785	153 067	157 271	178 440
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 856 549**	**3 435 535**	**3 419 408**	**3 791 380**
DRIFTSRESULTAT		**102 667**	**351 407**	**400 053**	**436 940**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		14 679	19 689	0	0
Finanskostnader		252 023	265 421	264 000	231 600
RESULTAT FINANSPOSTER		**237 344**	**245 732**	**264 000**	**231 600**
Resultat		**-134 677**	**105 675**	**136 053**	**205 340**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	-134 677	105 675		
SUM DISPONERING		**-134 677**	**105 675**		

Solhellinga Mortensrud Boligsameie

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		34 202	9 185
Forskuddsbetalte kostnader	12	203 004	163 267
Andre kortsiktige fordringer		0	6 233
Bankinnskudd		177 437	610 411
SUM OMLØPSMIDLER		**414 643**	**789 096**
SUM EIENDELER		**414 643**	**789 096**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-2 982 835	-2 848 158
SUM EGENKAPITAL		**-2 982 835**	**-2 848 158**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	3 313 637	3 433 450
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 313 637**	**3 433 450**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 105	29 729
Annen kortsiktig gjeld	14	77 737	174 075
SUM KORTSIKTIG GJELD		**83 842**	**203 804**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**414 643**	**789 096**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	2 295 614
Kabel-TV/Internett	390 474
Kapitalkostnader	375 972
Parkering	133 812
Oppvarming	656 789
Sum innkrevde felleskostnader	**3 852 661**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Elbillading	101 433
Annen inntekt	5 122
Sum annen driftsrelatert inntekt	**106 555**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 16 920.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 120 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL	
Forretningsførsel fra Solibo 01.08.2025 - 31.12.2025	37 083
Forretningsførsel fra tidligere forretningsfører 01.01.2025 - 31.07.2025	63 618
Sum forretningsførsel	**100 701**

NOTE 7 - ENERGI/FYRING	
Elektrisitet	212 091
Fjernvarme	660 329
Sum energi/fyring	**872 420**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	420 524
Vedlikehold VVS	2 599
Vedlikehold elektro	130 502
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	2 221
Drift/vedlikehold heis	98 351
Serviceavtale brannsikring	13 869
Serviceavtale heis	27 304
Dører og porter	8 744
Sum vedlikehold	**704 115**

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER	
Vaktmestertjenester	209 482
Vaktmestertjenester tillegg	31 844
Sum vaktmestertjenester	**241 326**

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmaterialer	3 669
Programvare/lisenser	754
Kostnader dugnad	449
Vakthold	6 324
Annen fremmed tjeneste	4 990
Annen kontorkostnad	1 485
Kontingenter	105 179
Generalforsamling/årsmøte	2 850
Øredifferanser	-3
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 739
Annen kostnad	1 350
Sum andre driftskostnader	**134 785**

NOTE 11 - UDEKKET TAP

Udekket tap 1.1	-2 848 158
Overført til/fra egenkapital	-134 677
Udekket tap 31.12	-2 982 835

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativt. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	61 614
Andre forskuddsbetalte kostnader	141 390
Sum forskuddsbetalte kostnader	**203 004**

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636.21.13451
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Løpetid	18 år
Innfrielseår	2040
Rentesats (nominell)	7,10 %
Opprinnelig lånebeløp	**3 829 744**
Lånesaldo 01.01	3 433 450
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	119 813
Lånesaldo 31.12	**3 313 637**

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	14 181
Annen påløpt kostnad	63 556
Sum annen kortsiktig gjeld	**77 737**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YAUKZ-P3XMJ-3SGKM-VP7IW-E07WS-IMSWH

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Kommentarer til budsjettet for 2026

Budsjettet for 2026 er utarbeidet med bakgrunn i sameiets nåværende økonomiske situasjon, forventet kostnadsnivå og planlagte vedlikeholdsaktiviteter. Styret har lagt til grunn et fortsatt høyt kostnadsnivå innen enkelte områder, særlig knyttet til vedlikehold, kommunale avgifter og energi.
Samtidig er det tatt hensyn til tiltak som forventes å gi besparelser, blant annet overgangen til LED-belysning og justert avtale for TV- og bredbåndstjenester.

Det er videre lagt opp til å styrke sameiets likviditet og gradvis bygge opp reservekapitalen igjen, etter at denne er redusert som følge av økte vedlikeholdskostnader de siste årene. Dette anses nødvendig for å kunne møte fremtidige vedlikeholdsbehov uten å måtte ta opp lån, særlig med tanke på at byggene nå er 16 år gamle og at styret forventer flere vedlikeholdsprosjekter i årene som kommer.

Budsjettet inkluderer avsetninger til planlagte vedlikeholdsarbeider i tråd med sameiets vedlikeholdsplan, herunder videre oppfølging av bygningsmessige tiltak og vurdering av lekkasjetiltak i de øverste etasjene.
Styret vil følge kostnadsutviklingen gjennom året og vurdere behovet for eventuelle justeringer dersom prisnivå eller uforutsette forhold tilsier det.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.
Årets resultat for 2025 overføres til egenkapitalen.
Orienteringen om regnskapet for 2025 og budsjettet for 2026 tas til etterretning.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for 2024-25 utgjorde kr. 120.000,-

Som nevnt på fjorårets årsmøte, mener styret det er naturlig at den årlige endringen fremover skjer i hht. Konsumprisindeksen (KPI).

KPI i desember 2024 var 97,9 og i desember 2025 101,0. En økning på 3,1 prosentpoeng.

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 123.720,-. Styret vedtar intern fordeling.

Forslag til vedtak:
Styrehonoraret for 2025-26 fastsettes til kr. 123.720,-

5. VALG AV REVISOR

Forslag til vedtak:
BDO AS, avd. Fredrikstad, gjenvelges som revisor.

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

Det er sendt ut en oppfordring til alle eierne om å melde sin interesse for å delta i styrearbeidet. Det er mulig å komme med benkeforslag, men vedkommende må være spurt og sagt ja på forhånd.

Vedtektene sier at begge bygg fortrinnsvis bør være med i styret. Styret er av den oppfatning at styremedlemmene også bør spres på flere oppganger og at det bør minst være en fra hvert kjønn i styret.

6.1 Valg av styremedlemmer

Det skal foretas valg av to styremedlemmer for perioden 2026–2028.

Forslag til vedtak:

Følgende styremedlemmer velges:

Patchanee Muangchan Torgeirson 2026 - 2028

Leonardo Enrico Tolleshaug Pierangeli 2026 - 2028

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal foretas valg av to varamedlemmer for perioden 2026–2027.

Forslag til vedtak:

Følgende varamedlemmer til styret velges:

Fredrik Arnesen	**2026 - 2027**
Jan Vidar Jacobsen	**2026 - 2027**

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjonsnummer _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

Møtedato:	**onsdag, 20. mai 2026**
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Kantinen på Kantarallenhjemmet, Mortensrudveien 185.

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Øivind Stærk.

Vedtak: **Godkjent**

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble foreslått Pat Torgeirson

Til å medunderskrive protokollen ble foreslått Hamid Hamrah.

Vedtak: **Godkjent**

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

10 seksjonseiere

0 fullmakrter

Totalt 10 stemmer

Det ble foreslått å anse signering på oppmøteliste som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

Vedtak: **Godkjent**

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Forhåndsvarsel om tidspunktet for årsmøtet ble sendt seksjonseierne per e-post og som oppslag på hjemmesiden 19.03.26.

Innkalling med sakspapirer ble sendt seksjonseierne per e-post og som oppslag på hjemmesiden 11.05.26.

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet ble innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: **Godkjent**

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått.

Vedtak: **Styrets årsrapport tas til orientering.**

3. Årsregnskap for 2025

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

Vedtak: **Godkjent**

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 123.720** for den gjennomførte styreperioden. Dette er en økning i henhold til Konsumprisindeksen.
Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: **Godkjent**

---

5. Valg av revisor

Vedtak: **BDO AS, avd. Fredrikstad, gjenvelges som revisor.**

---

6. Valg av tillitsvalgte

Forslag til styremedlemmer

Patchanee Muangchan Torgeirson	for perioden 2026 - 2028.
Leonardo Enrico Tolleshaug Pierangeli	for perioden 2026 - 2028

Vedtak: **Godkjent**

Forslag til varamedlemmer til styret:

Fredrik Arnesen	for perioden 2026 - 2027
Jan Vidar Jacobsen	for perioden 2026 - 2027

Vedtak: **Godkjent**

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Øivind Stærk	På valg: 2027
Styremedlem:	Patchanee Muangchan Torgeirson	På valg: 2028
Styremedlem:	Leonardo Enrico Tolleshaug Pierangeli	På valg: 2028
Varamedlem:	Fredrik Arnesen	På valg: 2027
Varamedlem:	Jan Vidar Jacobsen	På valg: 2027

Når ikke annet er nevnt, er alle vedtak på årsmøtet enstemmige.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Øivind Stærk

Protokollvitne:
Hamid Hamrah

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

HAMID HAMRAH Norge

Signert med Norsk BankID

21-05-2026 11:42:39 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Hamid Hamrah
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-4233495
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 2002-04-14

Hamid Hamrah
hamidhamrah19@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 158.36.145.243

ØIVIND STÆRK Norge

Signert med Norsk BankID

21-05-2026 20:14:18 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Øivind Stærk
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5990-4-3385845
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1948-04-22

Øivind Stærk
oivind.stark@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 83.109.57.113

VEDTEKTER
FOR
SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

Sist oppdatert (§ 20) på Årsmøtet 24.04.2025

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

Sameiet består av 63 boligsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.06.2008.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Gnr. 179, Bnr. 103 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter. Sameiet har også drifts- og vedlikeholdsplikt for 10 gjesteplasser å gnr 179, bnr 102.

Sameiet har også felles drifts- og vedlikeholdsansvar for ballbane beliggende på gnr 179, bnr 102.

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

§ 4
Innvendig vedlikehold

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

§ 5
Ytre vedlikehold

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

§ 6
Vedlikeholdsfond

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

§ 7
Registrering av seksjonseiere

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

Ved salg av seksjon skal erverver dekke eierskiftegebyret til forretningsfører i sin helhet.

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer, fortrinnsvis slik at hver av sameiets to bygninger er representert i styret. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiemøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år, slik at annet hvert år er det to, henholdsvis tre medlemmer for valg.

§ 9
Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

§ 10
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjoneier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
Møteledelse og avstemning

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

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

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

§ 13
Om årsmøtet

Ved avstemninger har hver seksjon 1 stemme. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 14
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

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

§ 16
Fravikelse

Medfører seksjoneierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen efter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 17
Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 18
Endringer av vedtektene

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

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, inkludert planlagt lekeplass for barn, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til. Sameiet har i hht. tinglyst erklæring rett til bruk og plikt til å medvirke forholdsmessig til drift og vedlikehold av alle ball- og lekeplasser på Mortensrudområdet.
Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets «innvendige» fellesområder.
Med innvendig fellesområde menes: garasjeanlegget med tilhørende inn- og utganger, bodarealer og inngangspartier på innsiden av inngangsdørene.

Styret har ansvar for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

Eier/beboer som leier ut sin tildelte biloppstillingsplass, kan kun gjøre dette til eier/beboer i Sameiet.

Parkeringsplassene i sameiet er ordnet som tilleggsdel til den enkelte seksjon ved innvendige og utvendige plasser på følgende måte:

Snr/Lnr	Sportsbod nr.	Biloppstillingsplass
1/71	Nr. 71 i hus B	Hus C: Nr. 91
2/72	Nr. 72 i hus B	Utvendig: Nr. 89
3/73	Nr. 73 i hus B	Hus C: Nr. 94
4/74	Nr. 74 i hus B	Hus C: Nr. 100
5/75	Nr. 75 i hus B	Hus C: Nr. 97
6/76	Nr. 76 i hus B	Hus C: Nr. 113
7/77	Nr. 77 i hus B	Hus C: Nr. 109
8/78	Nr. 78 i hus B	Hus C: Nr. 92
9/79	Nr. 79 i hus B	Hus C: Nr. 102
10/80	Nr. 80 i hus B	Hus C: Nr. 95
11/81	Nr. 81 i hus B	Hus C: Nr. 101
12/82	Nr. 82 i hus B	Hus C: Nr. 107
13/83	Nr. 83 i hus B	Hus C: Nr. 116
14/84	Nr. 84 i hus B	Hus C: Nr. 110
15/85	Nr. 85 i hus B	Hus C: Nr. 98
16/86	Nr. 86 i hus B	Hus C: Nr. 103
17/87	Nr. 87 i hus B	Hus C: Nr. 96
18/88	Nr. 88 i hus C	Hus C: Nr. 104
19/89	Nr. 89 i hus C	Hus C: Nr. 111
20/90	Nr. 90 i hus C	Hus C: Nr. 117
21/91	Nr. 91 i hus C	Hus C: Nr. 114
22/92	Nr. 92 i hus C	Hus C: Nr. 99
23/93	Nr. 93 i hus C	Hus C: Nr. 93
24/94	Nr. 94 i hus C	Hus C: Nr. 106
25/95	Nr. 95 i hus C	Hus C: Nr. 105
26/96	Nr. 96 i hus C	Hus C: Nr. 112
27/97	Nr. 97 i hus C	Hus C: Nr. 108
28/98	Nr. 98 i hus C	Hus C: Nr. 115
29/99	Nr. 99 i hus C	Hus D: Nr. 129
30/100	Nr. 100 i hus C	Utvendig: Nr. 123
31/101	Nr. 101 i hus C	Hus D: Nr. 132
32/102	Nr. 102 i hus C	Hus D: Nr. 139
33/103	Nr. 103 i hus C	Utvendig: Nr. 126
34/104	Nr. 104 i hus C	Utvendig: Nr. 128
35/105	Nr. 105 i hus C	Hus D: Nr. 146
36/106	Nr. 106 i hus C	Hus D: Nr. 130
37/107	Nr. 107 i hus C	Utvendig: Nr. 124
38/108	Nr. 108 i hus C	Hus D: Nr. 133
39/109	Nr. 109 i hus C	Hus D: Nr. 142
40/110	Nr. 110 i hus C	Utvendig: Nr. 127
41/111	Nr. 111 i hus C	Utvendig: Nr. 118
42/112	Nr. 112 i hus C	Hus D: Nr. 147
43/113	Nr. 113 i hus C	Hus D: Nr. 136
44/114	Nr. 114 i hus C	Utvendig: Nr. 125
45/115	Nr. 115 i hus C	Hus D: Nr.134
46/116	Nr. 116 i hus C	Hus D: Nr. 143

47/117	Nr. 117 i hus C	Utvendig: Nr. 119
48/118	Nr. 118 i hus C	Hus D: Nr. 151
49/119	Nr. 119 i hus C	Hus D: Nr. 148
50/120	Nr. 120 i hus C	Hus D: Nr. 137
51/121	Nr. 121 i hus C	Hus D: Nr. 141
52/122	Nr. 122 i hus C	Hus D: Nr. 135
53/123	Nr. 123 i hus C	Hus D: Nr. 144
54/124	Nr. 124 i hus C	Hus D: Nr. 149
55/125	Nr. 125 i hus C	Hus D: Nr. 154
56/126	Nr. 126 i hus C	Hus D: Nr. 152
57/127	Nr. 127 i hus C	Hus D: Nr. 140
58/128	Nr. 128 i hus C	Hus D: Nr. 131
59/129	Nr. 129 i hus C	Hus D: Nr. 138
60/130	Nr. 130 i hus C	Hus D: Nr. 145
61/131	Nr. 131 i hus C	Hus D: Nr. 150
62/132	Nr. 132 i hus C	Hus D: Nr. 155
63/133	Nr. 133 i hus C	Hus D: Nr. 153

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

Fordeling av innvendige og utvendige plasser inngår i nærværende vedtekter.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

SOLHELLINGA MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

OPPDATERT (§14) PÅ ÅRSMØTET 7. JUNI 2023

JORDSTJERNEVEIEN 29 E, F, G og H

1. INNLEDNING

Husordensreglene skal bidra til å skape trygghet, orden og trivsel i Sameiet.

- Husordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.
- Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
- Seksjonseier som fremleier er pliktig til å holde leietaker informert om husordensreglene.

2. FELLESAREAL

Så vel innendørs som utendørs fellesareal skal behandles slik at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

- Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.
- Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer inkludert garasjen.
- Det er ikke lov å legge mat utendørs til fugler eller andre dyr.
- Det forbudet å plassere gjenstander som hindrer fri ferdsel i felles gangarealer, trappeoppgang, bodarealer mm.
- Barnevogner som er i regelmessig bruk, kan oppbevares under trappen på garasje-/kjellernivå.
- Beboere må bruke stoppnøkkel/stoppknapp til heisen ved innflytting.

3. VERANDAER

- Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på verandaene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned.
- Blomsterkasser o.l. må henges på innsiden av verandaen.
- Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av verandaen.
- Lufting og tørking av tøy o.l. er bare tillatt på verandaen når dette ikke skjer høyere enn verandaens rekkverk. Det er ikke lov å henge noe til lufting over rekkverket på verandaen.
- Det er ikke lov å legge mat på verandaen til fugler eller andre dyr.
- Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt ved grilling på veranda.
- Gassflasker skal kun oppbevares på verandaen.
- Kun kvartsvarmere og elektriske lister kan brukes på verandaene.
- Det er ikke tillatt å endre på verandaens utseende herunder brystvern og verandagjerder uten godkjenning av styret.
- Installasjon av boblebad, badestamp og lignende på veranda er ikke tillatt.
- Kun styregodkjente markisefarge kan brukes.
- Maling av vegger og tak på sameierens veranda kan kun gjøres med godkjent fargekode.

4. LEILIGHETER

- Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- Plumbo eller lignende produkter må ikke brukes i avløp da dette tærer på plasten. Ta kontakt med rørlegger ved tette avløp.
- Ved installasjon av tørketrommel må det anskaffes kun kondenstørketrommel. Tørketrommelen må ikke tilkoples boligens ordinære ventilasjonsanlegg.

5. RO OG ORDEN

- Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles musikk eller drives annen forstyrrende aktivitet med dører eller vinduer åpne.
- Håndverksmessige forstyrrende arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden kl. 0800 – 2000 på hverdager, lørdager kl. 1000 - 1800. Boring i mur i egen leilighet kan kun skje frem til kl. 1800 på hverdager og kl. 1600 på lørdager.
- Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager.

6. SKILT OG OPPSLAG

- Navneskilt på postkasser og ringeklokker skal være lik det som er fastsatt av Styret.
- Det er tillatt å montere dørkikkert i inngangsdøra.
- Styret oppfordrer til å unngå å skru og borre navneskilt i inngangsdøra til leilighetene, og heller lime valgfrie navneskilt ca.10 cm over ringeklokken.
- Private oppslag i fellesarealer tillates ikke.

7. ANTENNE OG KABEL – TV

- Det er ikke tillatt å koble seg til et annet kabelanlegg enn det som er fastsatt for Sameiet.
- Det er ikke tillatt å sette opp egen parabol uten godkjenning fra Styret.

8. SØPPEL

- Alt søppel/avfall skal kastes i utplasserte søppelcontainere eller på offentlig avfallsplass.
- **Det er forbudt å plassere søppel på utsiden av containerne.**
- Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall og farlig avfall.
- Kommunens bestemmelser om kildesortering mm skal til enhver tid følges
- Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9. BOD

- Hver seksjon har fått anvist en bod. Boden må være låst.
- Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10. SYKLER

- Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute eller i sportsboden i 29 E.
- Det er ikke tillatt til å plassere sykler i innendørs fellesarealer

11. DYREHOLD

- Dyrehold er tillatt under visse forutsetninger:
    - Dyreholdet skal ikke være til sjanse for andre beboere, hverken når det gjelder støy, renhold eller lukt mm.
    - Hundeeiere skal bruke hundepose.
    - Det er ikke lov å lufte hunden i garasjene eller mellom garasjene.

12. GARASJE

- Garasjeplassene skal kun brukes til oppbevaring av registrert(e) kjøretøy og innenfor oppmerket plass.
- Vask, hjulskift, reparasjoner av bil o.l. er ikke tillatt i garasjen eller på parkeringsplassene utendørs.
- Lading av EL-bil skal kun skje ved felles ladeopplegg.
- Det er ikke lov til å ha private elektriske opplegg i garasjen eller andre fellesarealer med mindre det er utfra en sterk velferdsmessig begrunnelse og godkjent av styret.

13. PARKERING OG KJØRING

- Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.
- **Biler skal parkeres på en slik måte at plassen mellom bilene kan utnyttes best mulig for å åpne dørene.**
- Alle som kjører inn- og ut av sameiets eiendom plikter å vise hensyn. Rusing av motor og unødig tomgangskjøring må unngås.
- Området foran inngangsdørene, hverken i garasjen eller på fremsiden må ikke blokkeres med bil uten at sjåføren er til stede.
- Parkering er kun tillatt for inn og utlossing av varer.
- Det skal til enhver tid være mulig for ambulansepersonale eller brannvesenet å komme frem til alle leilighetene uten problemer.

14. GJESTEPARKERING

- Borettslaget og Sameiet deler til sammen 22 gjesteplasser.
- Styret deler ut gjesteparkeringskort som skal følge leiligheten ved utleie eller salg.
- Det er ikke tillatt for kjøretøy over 3500 kg å parkere på gjesteplassene.
- Gjester må benytte gjestekort ved parkering utover 15 min.
- Gjestekortet kan brukes maksimalt i 3 døgn sammenhengende. Kjøretøyet må være borte fra gjesteparkeringen i minst ett døgn før ny parkering.
- Gjesteparkeringskortet kan ikke brukes av beboers egne biler eller firmabiler som beboer disponerer.
- **Gjesteparkeringskortet kan hverken selges eller leies ut til andre.**
- Mistet gjestekort kan erstattes mot en avgift fastsatt av styret.
- Det er innleid et parkeringsselskap som skal håndheve bestemmelsene ved bruk av gebyrer.

15. TRYGGHET

- For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- Slipp aldri inn personer/selgere du ikke kjenner.

16. MELDEPLIKT

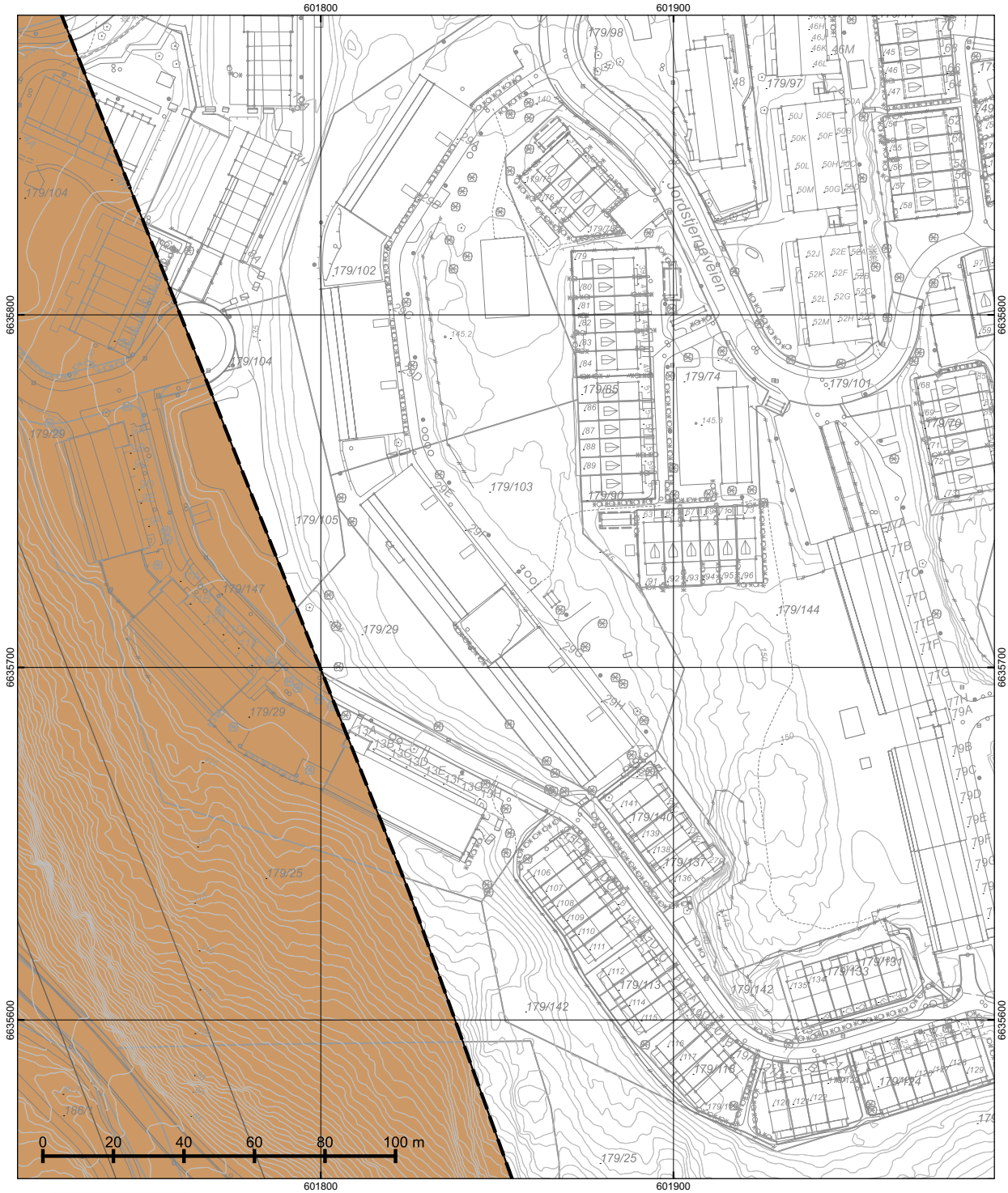
- Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

17. ENDRINGER

- Årsmøtet kan endre husordensreglene.
- Styret kan endre husordensreglene med gyldighet kun frem til første ordinære Årsmøte.

18. ANSVAR OG SANKSJONER

- Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres Sameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommende leilighet.
- Dersom det er gjentagende brudd på husordensreglene, kan styret ilegge gebyrer for overtredelse.
- Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som oppbevares i strid med husordensreglene vil bli belastet den seksjonseier det gjelder.
- Utgifter Sameiet eller styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler vil bli belastet den sameier/beboer som forårsaker støy og overtredelser.
- Klager på brudd på husordensreglene bør først og fremst skje på «nabo nivå». Dersom dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.
- Styremedlemmer er underlagt **taushetsplikt** om sameiernes personlige og forretningsmessige forhold.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

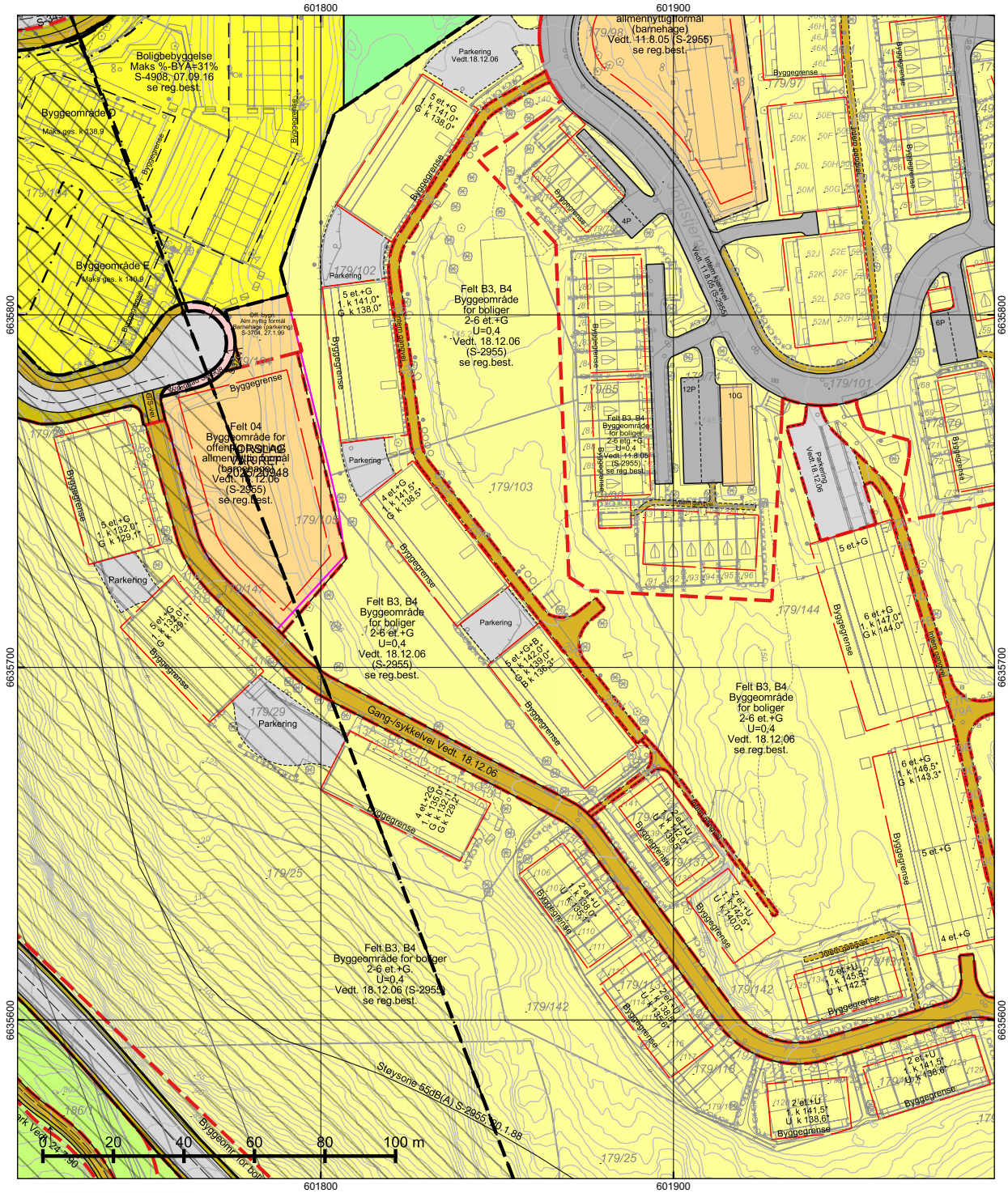
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162271/ 86538782
Deres ref.:
Adresse: Jordstjerneveien 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 179/103

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

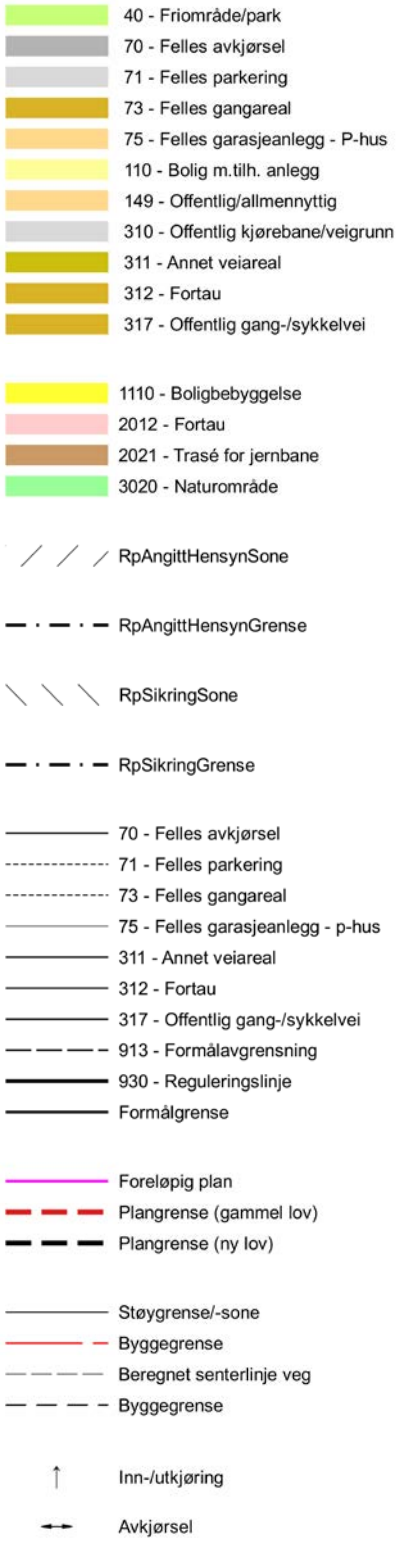
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

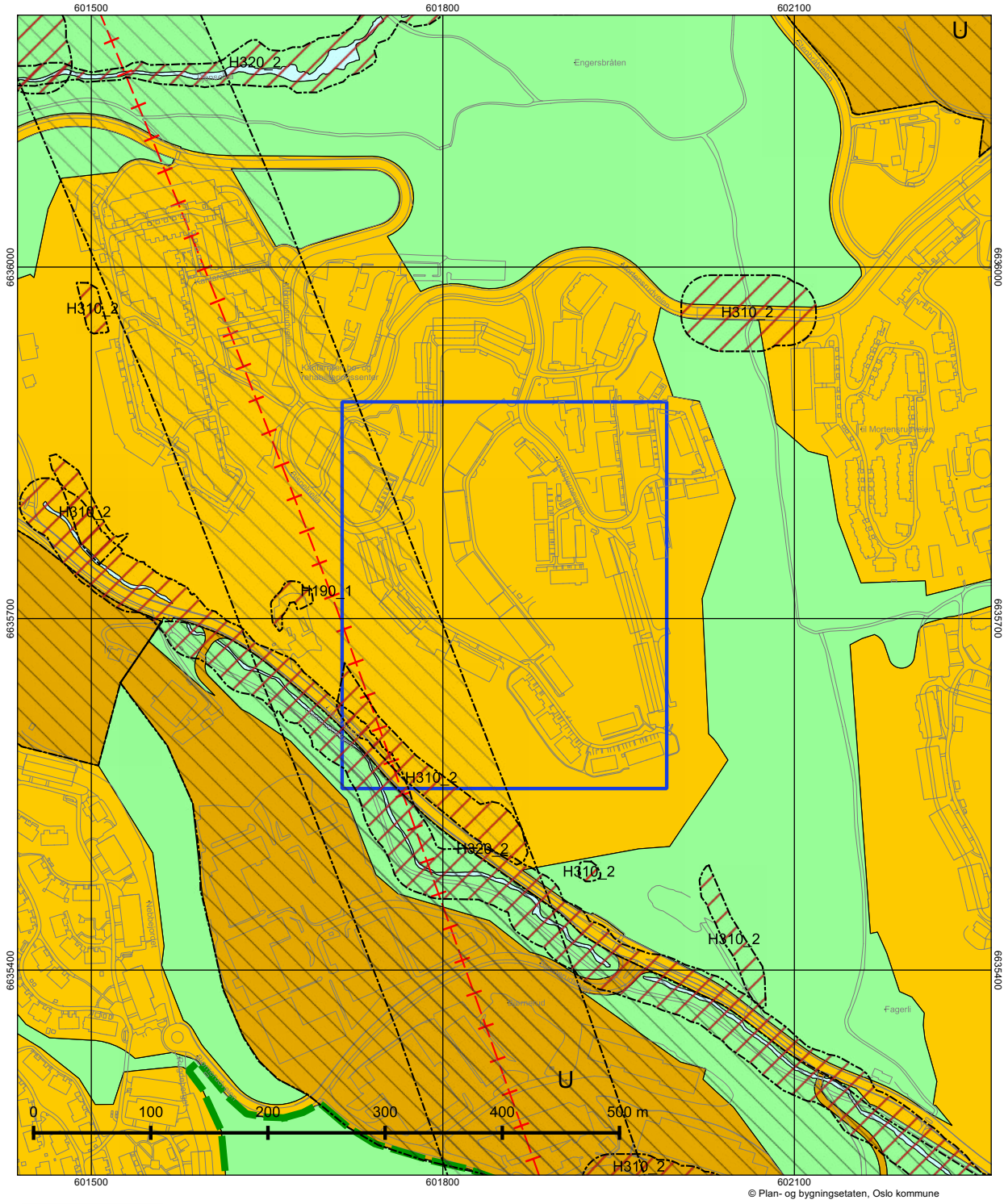
PlottID/Best.nr: 162271/ 86538782
Deres ref.:
Adresse: Jordstjerneveien 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 179/103

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162271/86538782
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-179/103/0/5, Jordstjerneveien 29F, 1283 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	17.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

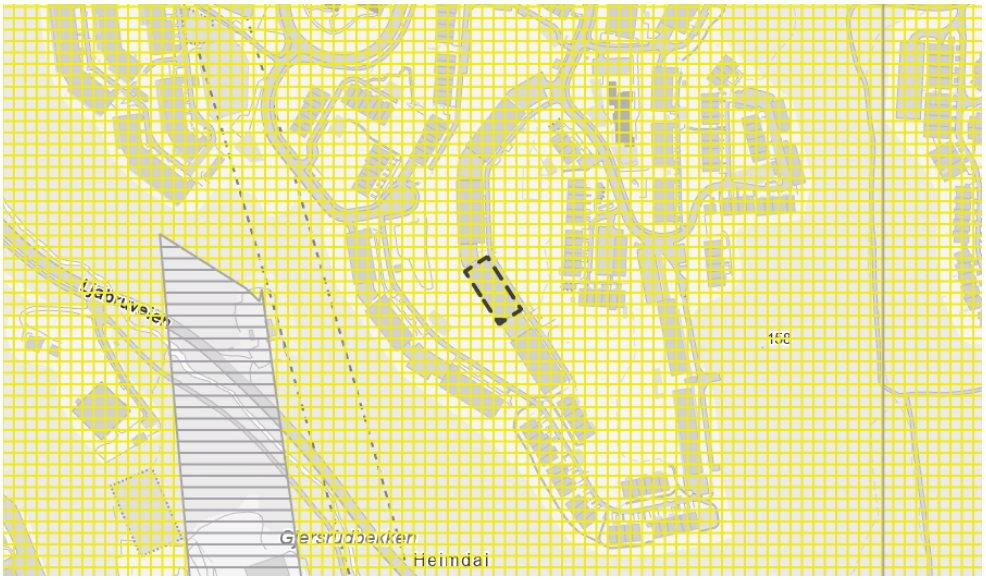
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.36 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.09 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.1 km
Flomfaresoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.14 km
Forurenset grunn	10.08.2026	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.08.2026	Ikke funnet	0.38 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.08.2026	Ikke funnet	0.67 km
Kvikkleire	17.08.2026	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	17.08.2026	Ikke funnet	1.6 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	2 km
Støysoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.67 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	17.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)


PLAN 1 ETG.
PLAN 2 ETG.
N
7C
Kfr. U-300 utomhusplan og situasjonplan for nøyaktig beliggenhet av bygg.
Vedlegg E9
as Selvaagbygg
MORTENSRUDHØYDEN
PLANER
1 ETG. OG 2 ETG.
7C
O-575-Compact
1:100
05.02.07
MASO
JMO
2273 A 2311

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKNR: 637913
18 DES. 2006
STATENS KARTVERK

Saksnr.:200602607 – 11

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 179/29, 179/39 t.o.m. 179/101

1. FELLESAREAL-ATKOMSTVEI:
   Gnr. 179 bnr. 101 skal være til felles bruk for gnr. 179 bnr. 29, 39 t.o.m. 100.

2. FELLESAREAL:
   Gnr. 179 bnr. 39 skal være til felles bruk for gnr. 179 bnr. 40-73.
   Gnr. 179 bnr. 74 skal være til felles bruk for gnr. 179 bnr. 75-96.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 179 bnr. 40 t.o.m. 73 skal ha bruksrett til én garasjeplass hver, til sammen18 garasjeplasser på gnr. 179 bnr. 39 og 16 garasjeplasser på gnr. 179 bnr. 97.

   Gnr. 179 bnr. 40 t.o.m. 73 skal ha bruksrett til 3 garasjeplasser på gnr. 179 bnr. 97, 14 utvendige biloppstillingsplasser på gnr. 179 bnr. 39, 4 utvendige biloppstillingsplasser på gnr. 179 bnr. 74 og 3 utvendige plasser på gnr. 179 bnr. 97.

   Gnr. 179 bnr. 75 t.o.m. 96 skal ha bruksrett til én garasjeplass hver, til sammen 10 garasjeplasser på gnr. 179 bnr. 74 og 12 garasjeplasser på gnr. 179 bnr. 97.

   Gnr. 179 bnr. 75 t.o.m. 96 skal ha bruksrett til 15 utvendige biloppstillingsplasser på gnr. 179 bnr. 74.

   Gnr. 179 bnr. 100 skal ha bruksrett til 22 plasser på gnr. 179 bnr. 97.

4. GANG –OG KJØREATKOMST:
   Gnr. 179 bnr. 40 t.o.m. 73 skal ha gang- og kjøreatkomst over gnr. 179 bnr. 74 og 97 fram til garasjeplasser og utvendige biloppstillingsplasser.
   Gnr. 179 bnr. 75 t.o.m 96 skal ha gang- og kjøreatkomst over gnr. 179 bnr. 97 fram til garasjeplasser.
   Gnr. 179 bnr. 100 skal ha gang- og kjøreatkomst over gnr. 179 bnr. 97 fram til garasjeplasser.

5. BODER:
   Gnr. 179 bnr. 40 t.o.m. 73 skal ha rett til én bod hver på gnr. 179 bnr. 39.
   Gnr. 179 bnr. 75 t.o.m. 96 skal ha rett til én bod hver på gnr. 179 bnr. 74.

6. BALLPLASSER/LEKEPLASSER:
   Gnr. 179 bnr. 29, 39, 74, 97, 99, og 100 skal ha gjensidig rett til bruk av ballplasser/lekeplasser som vist i godkjent utomhusplan i byggesak 20051522 m.fl.

7. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 179 bnr. 40 t.o.m. 73 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på for reparasjon og vedlikehold av boliger.

   Gnr. 179 bnr. 75 t.o.m. 96 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på for reparasjon og vedlikehold av boliger.

Doknr: 637913 Tinglyst: 18.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Oslo kommune (ledningseier) gis rett til å ha liggende hovedledninger for vann og avløp med nødvendige kummer i Jordstjernveien gjennom gnr. 179 bnr. 101 (grunneier).

Gnr. 179 bnr. 29, 39 t.o.m. 100 skal ha rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 179 bnr. 101 (grunneier) fram til hovedledning i Jordstjernveien.

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

9. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 179 bnr. 39 t.o.m. 73, 97 t.o.m. 99 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Jordstjernveien.

Gnr. 179 bnr. 74 t.o.m. 96 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Jordstjernveien.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
179	**29, 39 t.o.m. 101**

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

Underskrifter:

For eiend.179/29, 179/39 t.o.m. 101:

Oslo 20.10.06 — 935499151

Sted — Dato — Selvaagbygg AS Hjemmelshaver — org.nr. 9 siffer

INGRID DAHL HOVLAND

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

KOPI

Saksnr.: 2007002257-8

ERKLÆRING

Doknr: 223833 Tinglyst: 17.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 179/29, 40 t.o.m. 73, 75 t.o.m. 97, 99, 100, 102, 103

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 179 bnr. 103 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Jordstjerneveien over gnr. 179 bnr. 102. Atkomsten ligger mellom etablerte parkeringsplasser på bakken og går gjennom blokk 7A og 7B, som vist på godkjent utomhusplan i byggesak 200701890 m.fl.

2. GANGATKOMST:
   Gnr. 179 bnr. 103 skal ha bruksrett til gangatkomst fra Jordstjerneveien over gnr. 179 bnr. 102 langs østsiden av blokk 7A og 7B på inngangssiden, som vist på godkjent utomhusplan i byggesak 200701890 m.fl.

3. GANGATKOMST:
   Gnr. 179 bnr. 83 t.o.m. bnr. 90 skal ha bruksrett til nødvendig gangatkomst fra gnr. 179 bnr. 74 over gnr. 179 bnr. 102 og bnr. 103 frem til egne hager.

4. BALLPLASS/LEKEPLASS:
   Gnr. 179 bnr. 29, bnr. 40 t.o.m. bnr. 73, bnr. 75 t.o.m. bnr. 97, bnr. 99 og bnr. 100 skal ha rett til bruk av ballplasser/lekeplasser på gnr. 179 bnr. 102 og bnr. 103 som vist på godkjent utomhusplan i byggesak 200701890 m.fl.

5. BALLPLASS/LEKEPLASS:
   Gnr. 179 bnr. 102 og bnr. 103 skal ha gjensidig rett til bruk av ballplasser/lekeplasser som vist på godkjent utomhusplan i byggesak 200701890 m.fl.

6. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 179 bnr. 102 skal ha bruksrett til 2 plasser på gnr. 179 bnr. 103.

7. BODER:
   Gnr. 179 bnr. 103 skal ha bruksrett til 17 boder i bodplanet på gnr. 179 bnr. 102.

8. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 179 bnr. 103 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 179 bnr. 29 for reparasjon og vedlikehold av eksisterende garasje.

9. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 179 bnr. 102 og bnr. 103 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Jordstjerneveien.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Sak 200702257-8, side 2av 2

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
179	**29, 102, 103**

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

Underskrifter:

For eiend.
179/29, 102, 103:

Oslo 02.01.08 as Selvaagbygg e.f. 935 499 151

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

AS SELVAAGBYGG
ADVOKAT
M.N.A

HENNING MICHAELSEN ADVOKAT MNA

RETT SIGNATUR BEKREFTET

ERKLÆRING

Selvaag Eiendomsmegling AS gir med dette samtykke til tinglysning av grensejustering og fradeling av to parseller fra Gnr 179 Bnr. 29, benevnt nytt Gnr. 179 Bnr. 102 og 103.

Selvaag Eiendomsmegling AS gir i tillegg tillatelse til tinglysning av erklæring fra Oslo kommune, datert 02.01.08, saksnr. 2007002257-8 vedrørende Gnr. 179 Bnr. 29, 40 t.o.m. 73, Bnr. 75 t.o.m. 97, 99, 100, 102, 103.

Oslo, 5. mars 2008

Hege R. Skåland
.....

Hege Rørvik Skåland

Undertegnede bekrefter at ovennevnte er myndig(e) og har undertegnet denne fullmakt i mitt / vårt nærvær.

.....
Navn (blokkbokstaver) Signatur

.....
Navn (blokkbokstaver) Signatur *

RETT SIGNATUR BEKREFTET

* ønsk trykk på kopien:

Original : Henning Michaelsen aadv.

halmar

Doknr: 756300 Tinglyst: 18.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPI

ERKLÆRING

RETT TIL SYKKELPARKERING PÅ GNR 179 BNR 103 I OSLO KOMMUNE

Gnr 179 bnr 102 skal ha bruksrett til 2 plasser på gnr 179 bnr 103 i Oslo kommune.

Oslo, 15/09-2008

Olav H. Selvaag
AS Selvaagbygg iht. fullmakt som hjemmelshaver

Gunnar Frederik Selvaag

Org.nr. 935 499 151

SAMTYKKE TIL TINGLYSNING

Selvaag Eiendomsmegling AS, org.nr. 971 155 477 samtykker til tinglysing av erklæringer datert 15.09.08, vedrørende gnr. 179, bnr. 102 og 103.

Oslo,16.09.2008

Selvaag Eiendomsmegling AS, org.nr. 971 155 477

Hege R. Skåland
Hege Rørvik Skåland

Hege Rørvik Skåland
Eiendomsmegler MNEF

Undertegnede bekrefter at ovennevnte er myndig(e) og har undertegnet denne fullmakt i mitt/vårt nærvær

Anita Måna
Navn

Anita Måna
Selvaag Eiendomsmegling AS

Adresse

Tone Lindsay
Navn

Tone Lindsay
Selvaag Eiendomsmegling AS

Adresse

Doknr: 756332 Tinglyst: 18.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPI

ERKLÆRING

FELLES BENYTTELSE AV SAMTLIGE ETABLERTE RENOVASJONSSTASJONER PÅ GNR 179 BNR 102 OG 103 I OSLO KOMMUNE

Gnr. 179, bnr 102 og bnr 103 har gjensidig rett til benyttelse av samtlige etablerte renovasjonsstasjoner beliggende på gnr 179 bnr 102 og bnr 103 i Oslo kommune.

Oslo, 15/09-2008

Olav H. Selvaag
AS Selvaagbygg iht. fullmakt som hjemmelshaver

Gunnar Frederik Selvaag

Org.nr. 935 499 151

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	179	103		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
935499151	as Selvaagbygg		1/1

Doknr: 441300 Tinglyst: 02.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	68	BG	24	B	66	B	47	B	44	B				
2	B	43	G	25	B	79	B	48	B	43	B				
3	B	66	BG	26	B	44	B	49	B	102	B				
4	B	68	BG	27	B	43	B	50	B	79	B				
5	B	44	BG	28	B	102	B	51	B	43	B				
6	B	43	BG	29	B	68	BG	52	B	66	B				
7	B	102	BG	30	B	43	BG	53	B	79	B				
8	B	79	B	31	B	66	BG	54	B	44	B				
9	B	43	B	32	B	68	BG	55	B	43	B				
10	B	66	B	33	B	44	BG	56	B	102	B				
11	B	79	B	34	B	43	BG	57	B	79	B				
12	B	44	B	35	B	102	BG	58	B	43	B				
13	B	43	B	36	B	79	B	59	B	66	B				
14	B	102	B	37	B	43	B	60	B	79	B				
15	B	79	B	38	B	66	B	61	B	44	B				
16	B	43	B	39	B	79	B	62	B	43	B				
17	B	66	B	40	B	44	B	63	B	102	B				
18	B	79	B	41	B	43	B								
19	B	44	B	42	B	102	B								
20	B	43	B	43	B	79	B								
21	B	102	B	44	B	43	B								
22	B	79	B	45	B	66	B								
23	B	43	B	46	B	79	B								
SUM BRØK		1 468		SUM BRØK		1 491		SUM BRØK		1 101		SUM BRØK		0	

SUM BRØK (TELLERE) 4 060 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 4

4. Supplerende tekst [7)]

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

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Gunnar Frederik Selvaag

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 4

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		Gjermar Frederik Selvaag	
		OLAV H. SELVAAG	FOR Selvaag bygg AS

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
179	103		1-63	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
28/5-2008	Bent Danielsen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

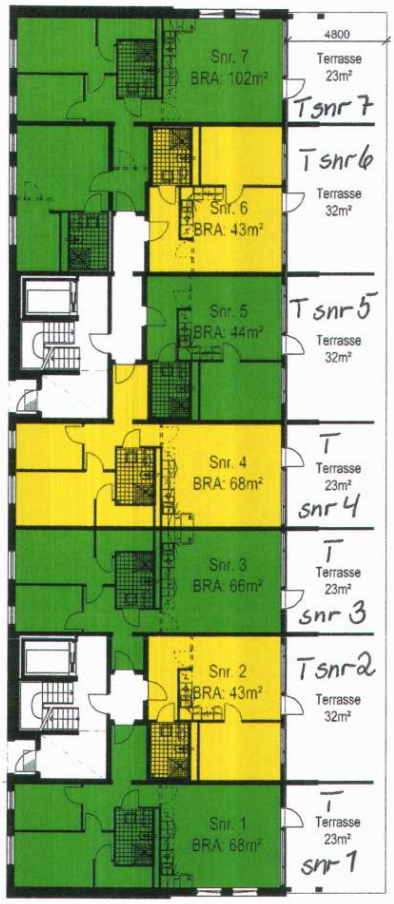
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 4

(som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 4 av 4

Selvaagbygg



PLAN 1.ETG

HUS 7C

Leilighetsoversikt

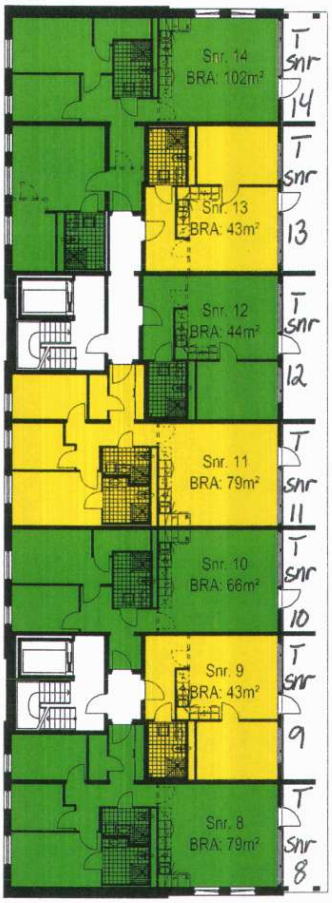
MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:250	05.11.07	MASO	UMO
PROSJEKT NR.	GRUPPE	TEGN.NR	VERSJON
SBST			

VER.	DATO	VER.OMFATTER	UTF.	KONT.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

1 av 12

Selvaagbygg



PLAN 2.ETG

HUS 7C

Leilighetsoversikt

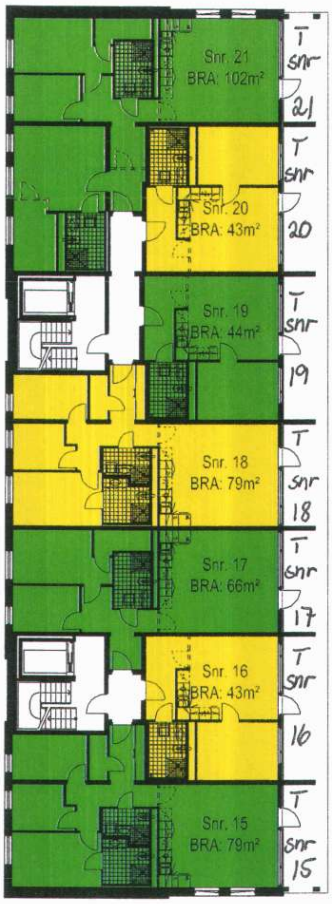
MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:250	05.11.07	MASO	JMO
PROSJEKT NR.	GRUPPE	TEGNINR.	VERSJON

VER.	DATO	VER.OMFATTER	UTF.	KONT.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

2 av 12

Selvaagbygg



PLAN 3.ETG

HUS 7C

Leilighetsoversikt

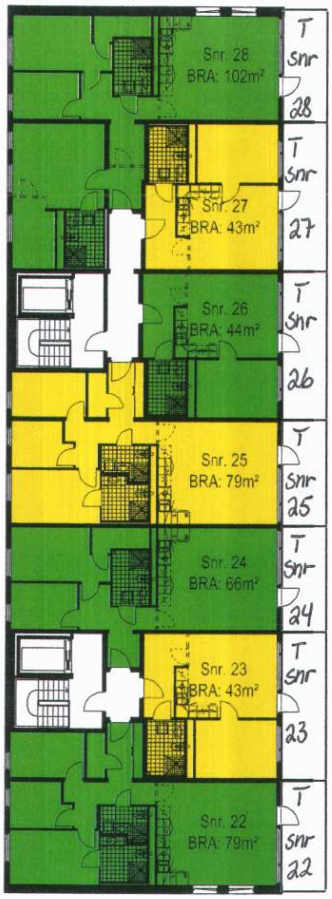
MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:250	05.11.07	MASO	JMO
PROSJEKT NR.	GRUPPE	TEGN.NR.	VERSJON

VER.	DATO	VER.OMFATTER	UTF.	KONT.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

3 av 12

Selvaagbygg



PLAN 4.ETG

HUS 7C

Leilighetsoversikt

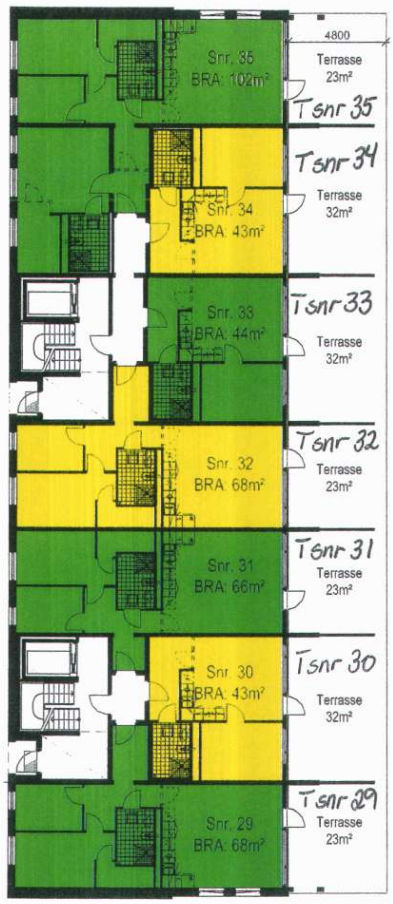
MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:250	05.11.07	MASO	UMO
PROSJEKT NR.	GRUPPE	TEGN.NR	VERSJON

VER.	DATO	VER.OMFATTER	UTF.	KONT.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

4 av 12

Selvaagbygg



PLAN 1.ETG

HUS 8

Leilighetsoversikt

MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:250	05.11.07	MASO	JMC

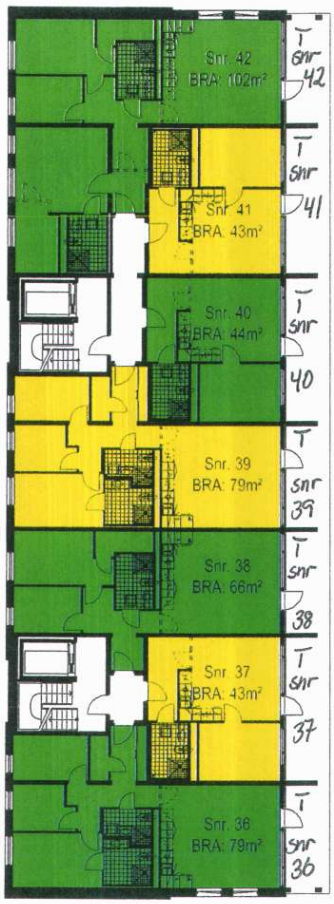
PROSJEKT NR.	GRUPPE	TEGN NR.	VERSJON

VER.	DATO	VER.OMFATTER	UTF.	KONT.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

5 av 12

Selvaagbygg



PLAN 2.ETG

HUS 8

Leilighetsoversikt

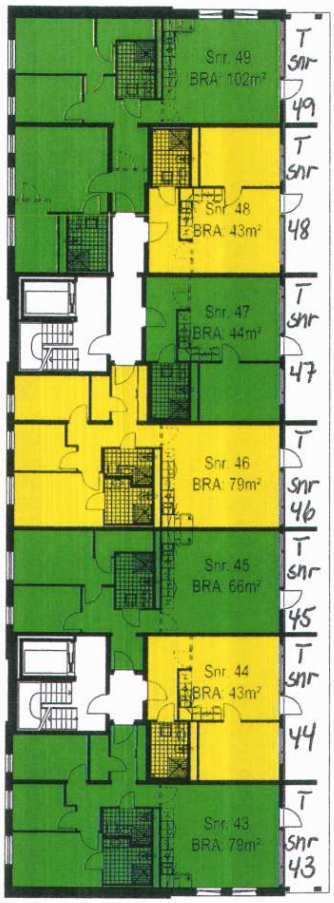
MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:250	05.11.07	MMSO	
PROSJEKT NR.	GRUPPE	TEGN NR.	VERSJON

VER.	DATO	VER.OMFATTER	UTF.	KONT.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

6 av 12

Selvaagbygg



PLAN 3.ETG

HUS 8

Leilighetsoversikt

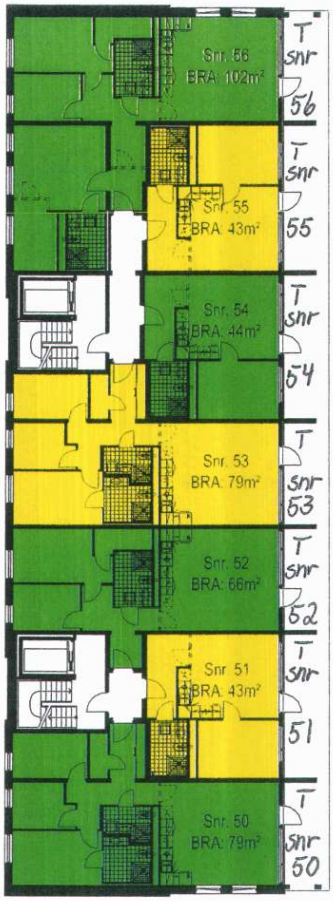
MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:250	05.11.07	MASO	
PROSJEKT NR.	GRUPPE	TEGNNR.	VERSJON

VER.	DATO	VER.OMFATTER	UTF.	KONT.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

7 av 12

Selvaagbygg



PLAN 4.ETG

HUS 8

Leilighetsoversikt

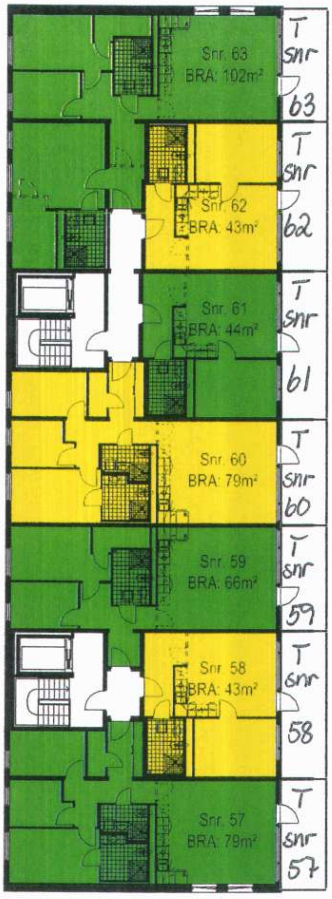
MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:250	05.11.07	MASO	
PROSJEKT NR.	GRUPPE	TEGN.NR.	VERSJON

VER.	DATO	VER.OMFATTER	UTF.	KONT.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

8 av 12

Selvaagbygg



PLAN 5.ETG

HUS 8

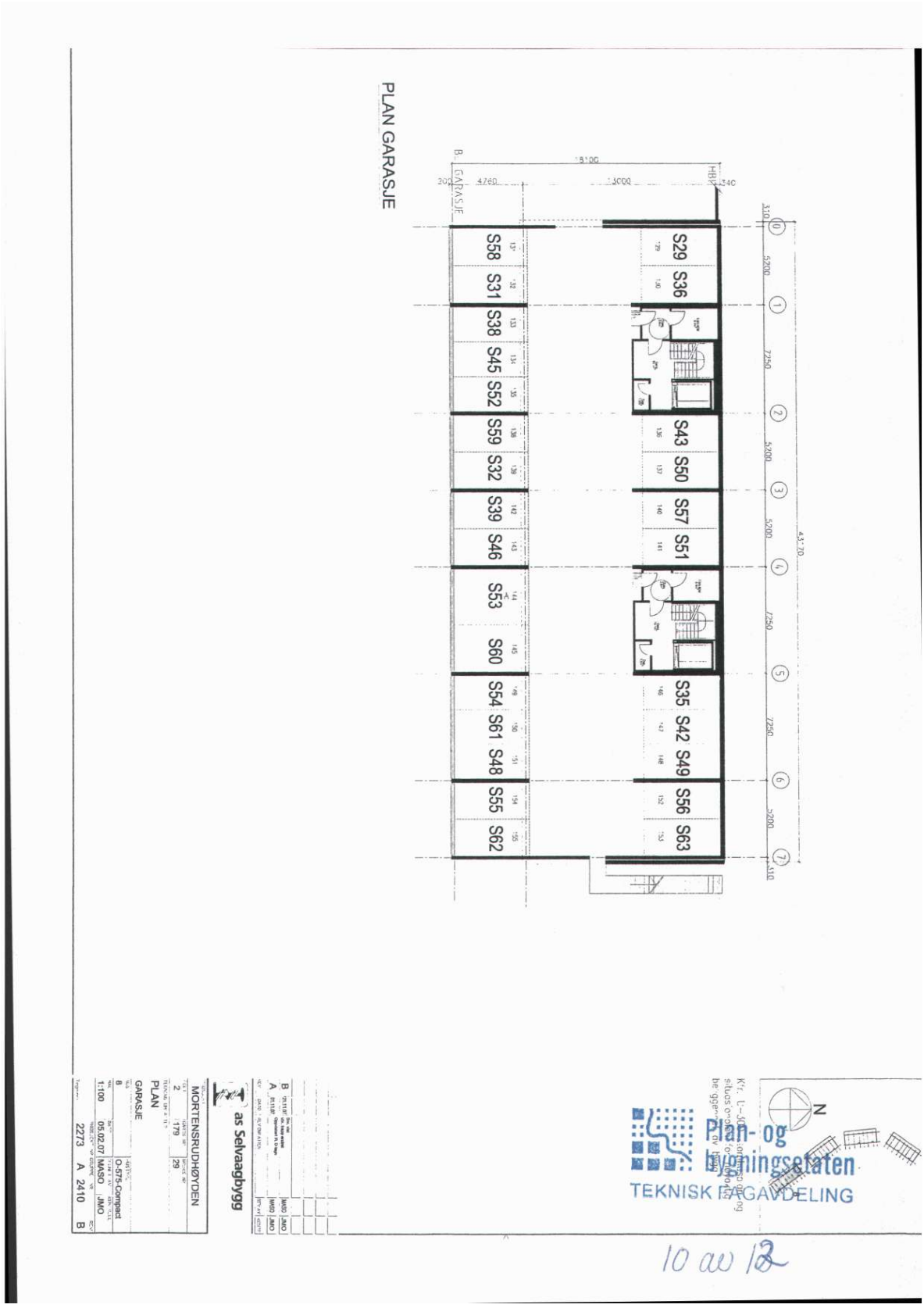
Leilighetsoversikt

MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:250	05.11.07	MAS	JM
PROSJEKT NR.	GRUPPE	TEGNINR.	VERSJON

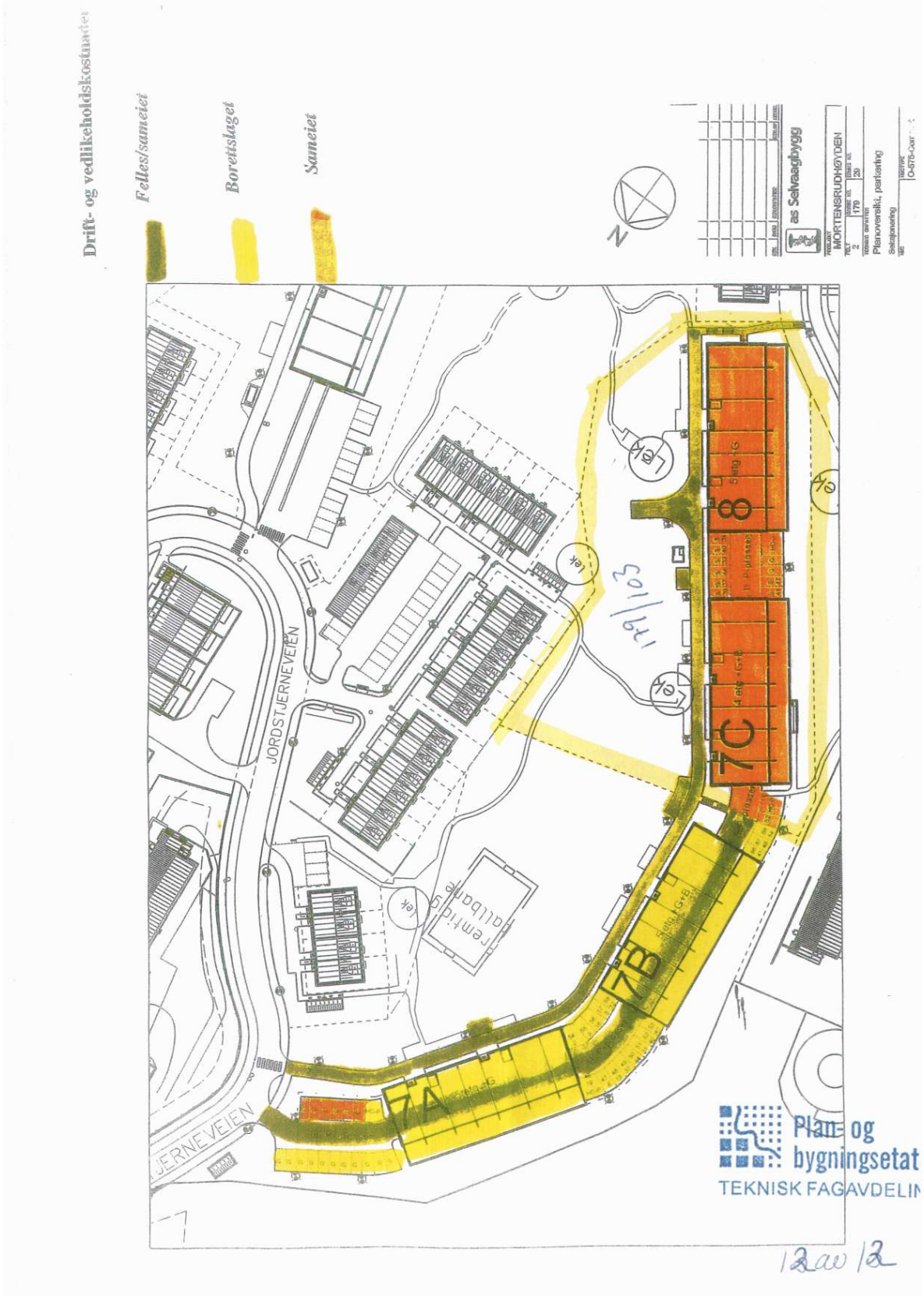
VER.	DATO	VER.OMFATTER	UTF.	KONT.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK AVDELING

9 av 12


PLAN GARASJE
S29 S36
S58 S31 S38 S45 S52 S59 S32 S39 S46 S53 S60 S54 S61 S48 S55 S62
S43 S50 S57 S51
S35 S42 S49 S56 S63
MORTENSRUDHØYDEN
PLAN
GARASJE
as Selvaagbygg
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
10 av 12


PLAN BODER
PLAN GARASJE
S1 S8 S23 S3 S10 S17 S24 S4 S11 S18 S25 S5 S12 S19 S26 S6 S13 S20
S15 S22 S9 S16 S27 S7 S14 S21 S28
S18 S19 S20 S21 S22 S23 S24 S25 S26 S27 S28 S29 S30 S31 S32 S33 S34 S35 S36 S37 S38 S39 S40 S41 S42 S43 S44 S45 S46 S47 S48 S49 S50 S51 S52 S53 S54 S55 S56 S57 S58 S59 S60 S61 S62 S63
N
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
as Selvaagbygg
MORTENSRUDHØYDEN
PLANER
GARASJE OG BODER
1:100
05.02.07
MASO
JAKO
2273 A 2310 B
11 av 12


Drift- og vedlikeholdskostnader
Felles/sameiet
Borettslaget
Sameiet
N
as Selvaagbygg
MORTENSRUDHØYDEN
Planoversikt, parkering
JORDSTJERNEVEIEN
8
7C
7B
7A
lek
Plan- og bygningsetat
TEKNISK FAGAVDELIN
12 av 12

Doknr: 756325 Tinglyst: 18.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPI

ERKLÆRING

FRI AVGIVELSE AV GRUNN FOR ETABLERING AV FJERNVARMESENTRAL PÅ GNR 179 BNR 102 TIL GNR 179 BNR 103I OSLO KOMMUNE

Gnr. 179, bnr. 102 skal avgi fri grunn til gnr 179 bnr 103 til etablering av fjernvarmesentral innvendig på garasjeplan.

Oslo, 15/09-2008.

Olav H. Selvaag
AS Selvaagbygg iht. fullmakt som hjemmelshaver

Org.nr. 935 499 151

Gunnar Frederik Selvaag

KOPI

SAMTYKKE TIL TINGLYSNING

Selvaag Eiendomsmegling AS, org.nr. 971 155 477 samtykker til tinglysing av erklæringer datert 15.09.08, vedrørende gnr. 179, bnr. 102 og 103.

Oslo,16.09.2008

Selvaag Eiendomsmegling AS, org.nr. 971 155 477

Hege R. Skåland
Hege Rørvik Skåland

Hege Rørvik Skåland
Eiendomsmegler MNEF

Undertegnede bekrefter at ovennevnte er myndig(e) og har undertegnet denne fullmakt i mitt/vårt nærvær

Anita Måna
Navn
Anita Måna
Selvaag Eiendomsmegling AS

Adresse

Tone Lindsay
Navn
Tone Lindsay
Selvaag Eiendomsmegling AS

Adresse

Doknr: 756342 Tinglyst: 18.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPI

ERKLÆRING

VEDRØRENDE AVGIVELSE AV GJESTEPARKERINGSPLASSER PÅ GNR. 179 BNR.102 I OSLO KOMMUNE

Gnr 179 bnr 102 gir herved gnr 179 bnr 103 rett til bruk av 6 gjesteparkeringsplasser beliggende utenfor bygg 7A som vist på vedlagte plantegning.

Nærværende erklæring skal beheftes og tinglyses på gnr 179 bnr 102.

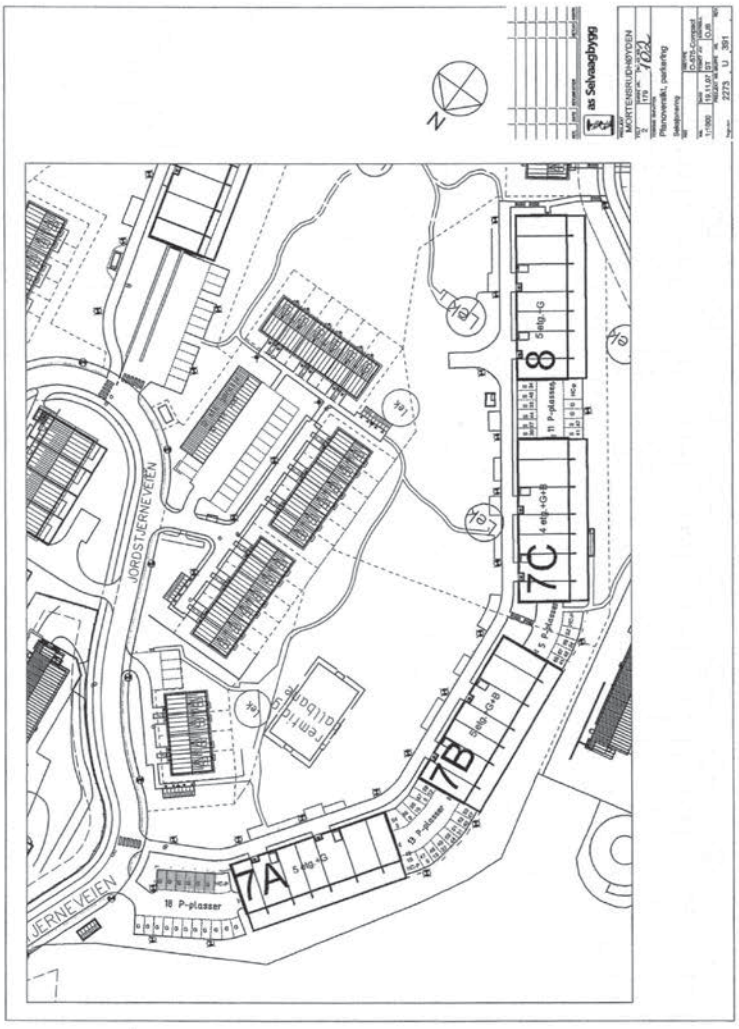
Oslo, 15/09-2008

Olav H. Selvaag
AS Selvaagbygg iht. fullmakt som hjemmelshaver

Org.nr. 935 499 151

Gunnar Frederik Selvaag

KOPI



GNR 179 BNR 102 OG BNR 103 I OSLO KOMMUNE

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Jordstjerneveien 29F, 1283 OSLO
Gnr 179, bnr 103, snr 13, , i Solhellinga Mortensrud Boligsameie med orgnr.: 993773611 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6042260215

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6042260215
Sist oppdatert 12.10.2026

Arsalan Syed
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 466 32 727
E-post: arsalan.syed@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet