

HØYBRÅTEN

Starveien 18A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

105/106 kvm

ENERGIMERKING

E - Ikke angitt

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

51743 m² (eiet)

TOTALPRIS

4 909 423,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

7 200,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 390 627,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

58 533,-

BYGGEÅR

1979

Din megler



Solveig Granlund


Eiendomsmegler | Partner

solveig.granlund@emera.no

+47 951 51 983

Jeg er en dedikert og resultatorientert eiendomsmegler med juridisk fagkompetanse og et brennende engasjement for gode kundeopplevelser.





Familievennlig 4-roms andelsleilighet med flott utsikt! 2 balkonger, Garasjeplass Attraktiv og barnevennlig beliggenhet.

EMERA Romerike ved Solveig Granlund ønsker velkommen til Starveien 18A. Dette er en romslig og familievennlig 4-roms i boligblokkens 2.etasje.

Leiligheten har en gjennomgående planløsning med entré, bad, toalett, kjøkken med klassisk innredning fra Ikea og adkomst til grovkjøkken/vaskerom, stue, 3 soverom og bod. Fra kjøkkenet har man utgang til østvendt balkong og fra stuen er det utgang til vestvendt balkong.

Leiligheten har en flott beliggenhet i et sentralt område på Høybråten. Her er det kort avstand til offentlig kommunikasjon, dagligvare og andre fasiliteter. Området er svært familievennlig med nærhet til en rekke barnehage- og skoletilbud. I området er det god offentlig kommunikasjon med både tog og buss i umiddelbar nærhet.

Velkommen til visning!

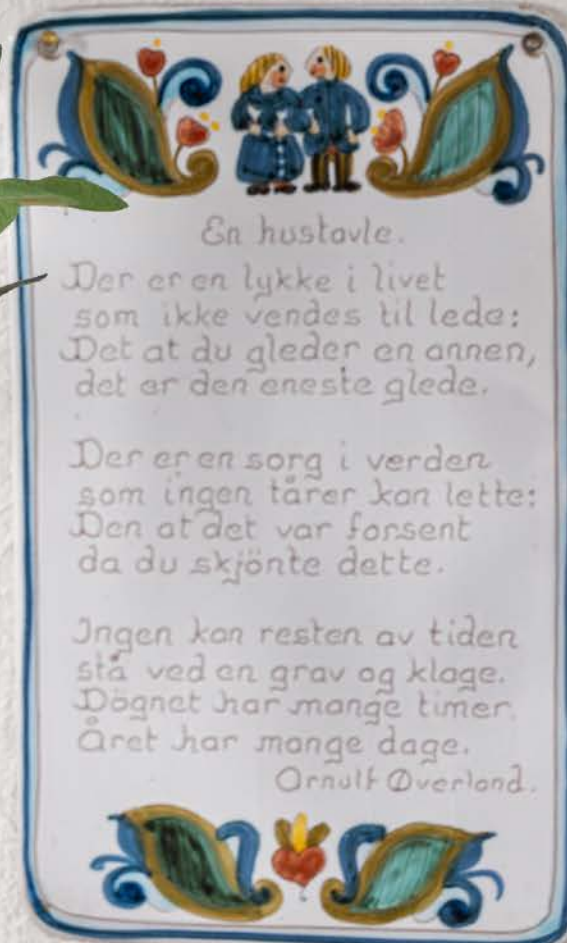
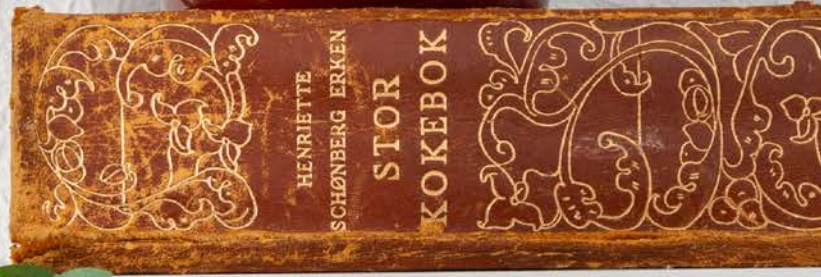












En hustavle.

Der er en lykke i livet
som ikke vendes til lede:
Det at du gleder en annen,
det er den eneste glede.

Der er en sorg i verden
som ingen tårer kan lette:
Den at det var forsent
da du skjønnte dette.

Ingen kan resten av tiden
stå ved en grav og klage.
Døgnet har mange timer,
Året har mange dage.

Ornulf Overland.











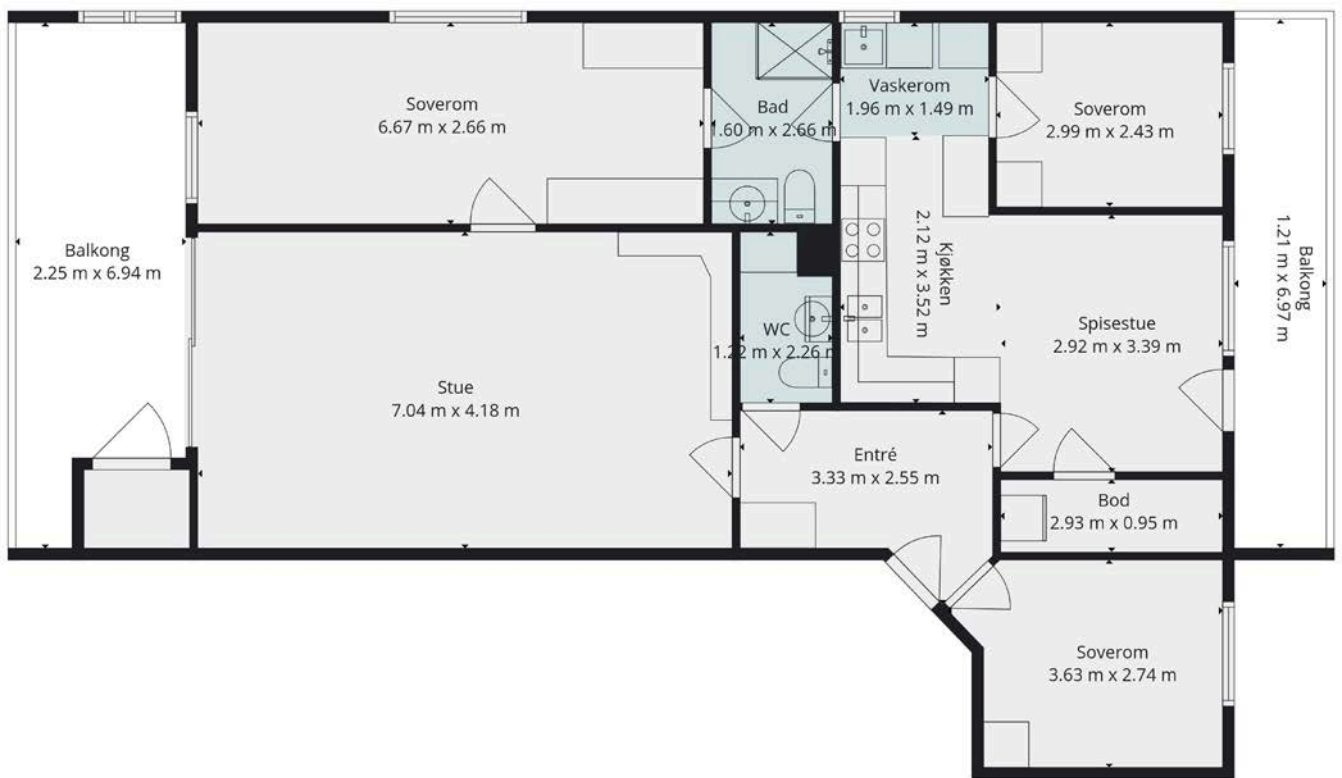






Plantegning

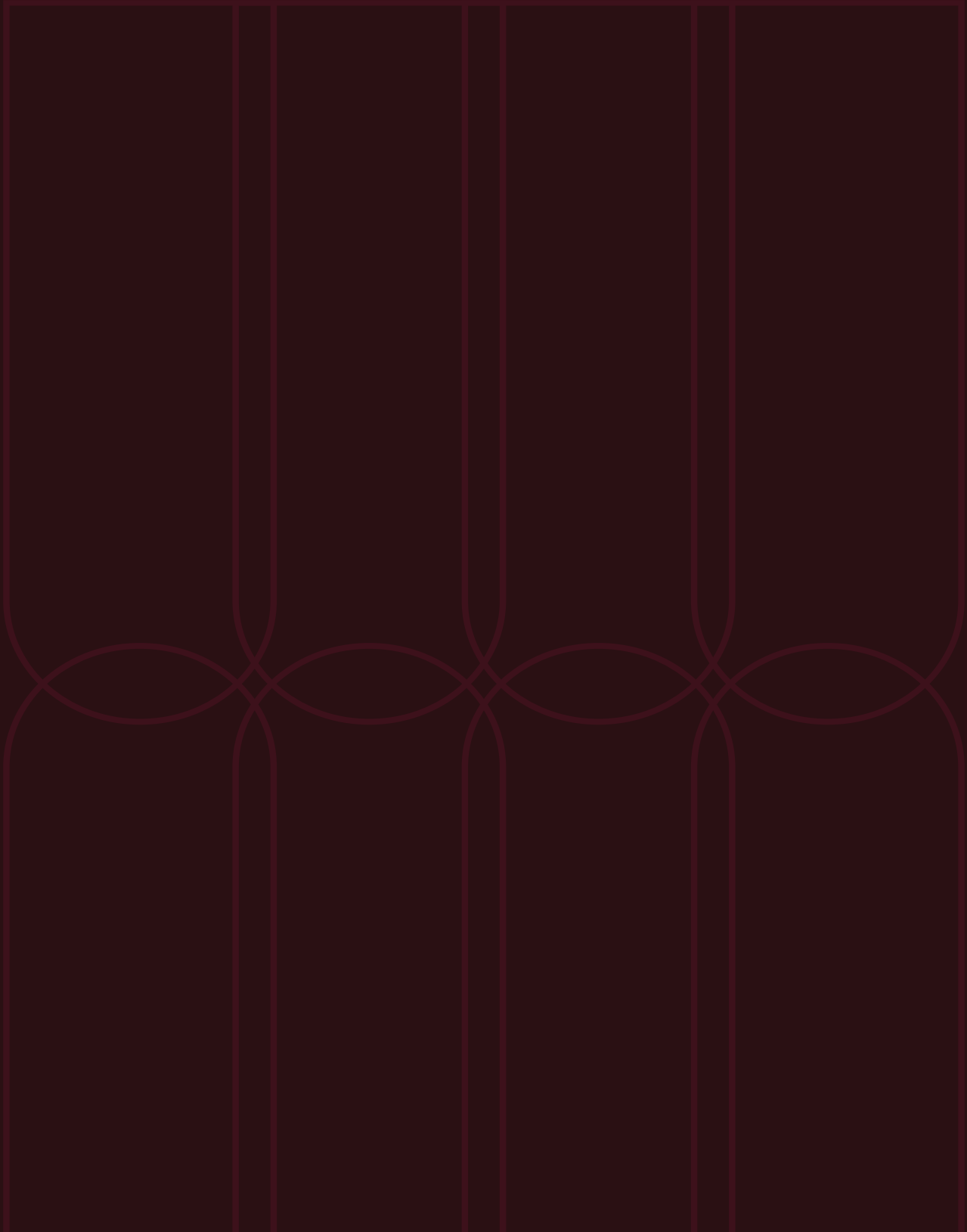




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

STARVEIEN 18A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 500 000

Omkostning kjøper

4 500 000,00 (Prisantydning)

390 627 (Andel av fellesgjeld)

4 890 627 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 900 123 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 909 423 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 909 423

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 200,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Herav:

Internett 199,00

Trappevask 78,00

Felleskostnader 6 922,76

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 390 627 pr. 05.02.2026

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207794767

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 36 947 410,00

Andel restsaldo 201 706,92

Innfrielsesdato: 30.05.2059

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208223976

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,99%

Restsaldo 34 604 420,00

Andel restsaldo 188 919,61

Innfrielsesdato: 30.09.2044

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring

garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Telenor Norge AS.

Andre utgifter: Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formue:

Andel fellesformue: Kr 58 533 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 273 816 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 095 263 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Starveien 18A ligger attraktivt og barnevennlig til på Høybråten, et veletablert og populært boligområde i Groruddalen. Området er kjent for sitt trygge nærmiljø, grønne omgivelser og gode oppvekstvilkår – perfekt for

både barnefamilier og pendlere.

Boligen har kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud og lokale møteplasser. Høybråten stasjon ligger innen gangavstand og gir enkel og effektiv pendleradkomst til Oslo sentrum, med hyppige togavganger som gjør hverdagen fleksibel og forutsigbar.

For barnefamilier er beliggenheten ideell med nærhet til både barnehager og skoler, blant annet Høybråten skole og Stasjonsfjellet skole. Området byr også på flere lekeplasser og idrettstilbud.

Nærområdet gir flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Med kort vei til markaområder og turstier ligger forholdene godt til rette for både rolige søndagsturer og mer aktive friluftsopplevelser sommer som vinter.

Dette er en beliggenhet som kombinerer fredelige og grønne omgivelser med svært gode kollektivforbindelser – en perfekt ramme for en komfortabel og familievennlig hverdag.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Starveien barnehage (1-5 år) 300 m

Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 1.3 km

Framtia barnehage (1-5 år) 1.6 km

Høybråten skole (1-7 kl.) 1 km

Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 1.9 km

Stovner skole (1-7 kl.) 2.7 km

Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 1.4 km

Ellingsrud skole (8-10 kl.) 1.8 km

Stovner videregående skole 3.2 km

OKS Videregående skole 8 min

Parkering

Andelen er tildelt en garasje plass i felles garasjeanlegg. Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 51743 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk, gbnr. 102/425 blokk 3, Starveien 18A-B, datert 29.08.1980.

Innhold

2.etasje: Entré, kjøkken, stue, 3 soverom, baderom, wc-rom, spiskammers.

Annet: Bod med adkomst fra balkong

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 105 m² Entré, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, bad, toalettrom, bod

BRA-e: 1 m² Bod på balkong

TBA fordelt på etasje

2. etasje

21 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Innvendig romhøyde på opptil 2,38 meter i stue.

Standard

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduisert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik: Det gjøres oppmerksom på alder.

Tg IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i

salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Bebyggelsen

Hovedsakelig blokkbebyggelse.

Byggemåte

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l.

Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med panel.

Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad.

For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2015. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2015. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstid.

Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra kjøkken på ca. 9 m².

Betongdekke.

Rekkverkshøyde på 107 cm.

Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Balkong med utgang fra stue på ca. 12 m². Betongdekke.

Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig:

Vegger: Malte flater. Plater på bad.

Gulv: Laminat og belegg. Gulvbelegg på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Stedvis synlig elde og slitasje der noe oppussing er påregnelig.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Malte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Øvrig informasjon

Adresse

Starveien 18A, 1088 OSLO

Gnr. 102, bnr. 425

i Oslo kommune. Andelsnr. 151 i STARVEIEN BORETTSLAG med orgnr. 947854143

Selger

Jørgen Lauré

Borettslag

STARVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947854143

Andelsnummer: 151

Starveien borettslag består av 193 andeler og ble stiftet 08.06.1979.

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Revisor: Pwc

VIBBO benyttes som informasjonsplattform.

Av årsmelding 2024 fremgår følgende:

- Det har vært avholdt 14 ordinære styremøter i perioden siden forrige generalforsamling. I tillegg er det gjennomført møter i forbindelse med enkelttemaer og prosjekter.
- Flere styremedlemmer ha deltatt på kurs i regi av OBOS.
- Styret reforhandler ulike leverandøravtaler knyttet opp mot drift og vedlikehold av borettslaget.
- Styret har i tillegg hatt ansvar for vanlig vedlikehold av bygg og fellesarealer.
- Styret har valgt å «flytte» Åpen time til Vibbo.

Avtaler/kontrakter

- Grorud Elektro-service har avtale med borettslaget på strøm og ladebokser, og også andre elektriske oppgraderinger
- Markisemannen der vi får 40% på inn- og utvendig solskjerming
- Trappevask Service A/S benyttes i blokkene
- UNUM VestPark har ansvaret for parkeringen i borettslaget
- Telenor er leverandør av kabel-TV tjenester og bredbånd til borettslaget
- Parqio leverer automatisk skiltgjenkjenning til porten i blokker. For en liten sum pr måned så kan porten åpnes med nummerskilt.

Større arbeid som ble avsluttet i perioden

- Rehabilitering av balkonger på baksiden av blokkene, med utskifting av rekkverk og glassfronter.
- Oppgradering av mur og grøntanlegg ved butikken og i enden av blokkene.
- Oppgradert fellesgarasjen med nye LEDlamper.

- Elbilanlegget er blitt oppgradert med egne dedikerte nettverkslinjer. For bedre stabilitet.

Nøkler/skilt

Nøkler i terrasseblokkene bestilles gjennom vaktmester eller styret. Dette gjelder også skilt til postkasser og ringetablå i terrasseblokkene.

Planer for 2025/ 2026

- Bytte ut, oppgraderer og modernisere varmtvannssentralen til blokkene. Ved å benytte seg av bergvarme.
- Bytte til ny leverandør av telenett, da Telenor sin løsning er meget dyr.
- Det utarbeides en tiårsplan for vedlikehold av borettslagets eiendomsmasse.
- Dette for imøtekomme generalforsamlingens ønske om å synliggjøre kostnad pr. boenhet.
- Det lages til blomsterenger på ulike områder i borettslaget.

Forretningsfører: Obos forkjøp

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 81953427

Husdyr: Dyrehold er tillatt iht. punkt 14 i husordensreglene.

Paragrafen gjelder alle dyr, men hund og katt nevnes spesielt fordi de fleste dyr i borettslaget er hunder eller katter.

- a) Borettslagets skjema for dyrehold skal undertegnes.
- b) Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene.
- c) Hunden skal føres i bånd og innekatte skal føres i bånd eller dertil egnet kattebur på borettslagets område. Dette uten unntak.
- d) Hund eller katt skal under ingen omstendigheter i nærheten av borettslagets sandkasser.
- e) Eventuelle etterlatenskaper må fjernes av den enkelte hund / katteholder umiddelbart.

f) Hund eller katt må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er lært opp til det.

g) Gneldring, bjeffing som er til sjenanse for naboene er ikke tillatt. Klager på dyrehold der klagen klart viser at reglene ikke er overholdt, vil føre til påtale fra styret.

h) Enhver dyreeier forplikter å erstatte skader som er forårsaket av uaktsomt dyrehold.

Forkjøpsrett: Det er forkjøpsrett i borettslaget.
Forkjøpsretten er forhåndsavklart.

Styregodkjenning: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på ca. kr 6 850 000, hovedsakelig fra felleskostnader. Driftskostnadene utgjorde ca. kr 6 430 000. Årsresultatet for 2024 viser et overskudd på om lag kr 420 000. Resultatet anses som tilfredsstillende og gir borettslaget et godt økonomisk fundament for videre drift og fremtidig vedlikehold.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslagets styre bestemmer tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets område.
Det forventes at den enkelte beboer bidrar på fellesdugnader.

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Stråleovn på bad.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan V200291 datert 20.02.1991 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Planen er en oppfølgingsplan med mindre vesentlige endringer av reguleringsplan S-2342 og bebyggelsesplan.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/102/425:

08.07.1948 - Dokumentnr: 7284 - Skjønn

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1959 - Dokumentnr: 1922 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Overført fra gnr 112 bnr 2

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1968 - Dokumentnr: 4562 - Skjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1976 - Dokumentnr: 23487 - Skjønn

Elektriske kraftlinjer

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1978 - Dokumentnr: 20251 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

10.10.1979 - Dokumentnr: 25560 - Best. om vann/
kloakkledn.

Med flere bestemmelser

23.09.1983 - Dokumentnr: 27328 - Rettighet

Rettighetshaver: Uthayasoorian Selvanayagam

Født: 16/07-1971

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

BRUKSRETT TIL FORRETNINGSLOKALE

Transport av rettighet

Fra: Sameiet Selvaag

Løpenr: 1175710

Til: Andersen Sven

Løpenr: 1174215

Transport av rettighet

Fra: Andersen Sven

Løpenr: 1174215

Til: Andersen Roger Graw

Født: 26/07-1971

Transport av rettighet

Fra: Andersen Roger Graw

Født: 26/07-1971

Til: Uthayasoorian Selvanayagam

Født: 16/07-1971

19.08.1991 - Dokumentnr: 42224 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:918

Erkl. vedr. stikkledninger for vann og avløp. M.fl. best.

Kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

10.05.1929 - Dokumentnr: 900169 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:102 Bnr:1

08.03.1957 - Dokumentnr: 990065 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:

GNR 102 BNR 426

20.02.1979 - Dokumentnr: 5698 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:102 Bnr:906

23.10.1984 - Dokumentnr: 990714 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:

GNR 102 BNR 926

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

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 offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Dødsbo: Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle

interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 45 000

Tilrettelegging: kr 16 000

Markedspakke: kr 24 850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 15 015,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 117 565,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

solveig.granlund@emera.no

Tlf: 951 51 983

Ansvarlig megler

Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

solveig.granlund@emera.no

Tlf: 951 51 983

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

04.04.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

STARVEIEN 18A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260042	
Selger 1 navn	
Jørgen Lauré	
Gateadresse	
Starveien 18A	
Poststed	Postnr
OSLO	1088
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Randi Romnes
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 04260042

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Lauré	02b1ffea32f1ffaf84d5b218 16add25c17150af7	05.02.2026 11:27:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260042

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Starveien 18 A, 1088 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 102, bnr. 425

Andelsnummer 151

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 19291-2367

Referansenummer: XY6887

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på en leilighet med byggeår fra 1980, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk, Tek 1969 samt NS 3600. Fullmektig var tilstede på befaringdagen. Andelsleilighet med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon dog med generelt oppussingsbehov der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Brannsikring mellom naboeneht:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med panel. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2015. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2015. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstid. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra kjøkken på ca. 9 m². Betongdekke. Rekkverkshøyde på 107 cm. Nytt dekke: Etter 2012, 2013-2015. Rekkverk med glass Q4 2024

Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Balkong med utgang fra stue på ca. 12 m². Betongdekke. Nytt dekke 2013-2015. Blomstertrau i betong renovert i 2013-2015

Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat og beleg. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Stedvis synlig elde og slitasje der noe oppussing er påregnelig.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativt avvik av større betydning.

Malte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad fra byggeår. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt beleg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Belegg på gulvet og plater på vegg. Servant, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ca. 2012 med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin med waterguard på sidedel av kjøkken. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med beleg på gulv og malte flater på vegg, speil, klosett. Naturlig avtrekk. Toalettrom vurderes å være i funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det gjøres oppmerksom på alder der oppussing på kort sikt er påregnelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørøpplagg av eldre kobberrør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av rørøpplagg kan heller ikke utelukkes på sikt.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert, og det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledning mellom boligbygget og offentlig nett etter at bygget ble oppført. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblander bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer plassert i oppgang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Røykvarsler på batteri og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

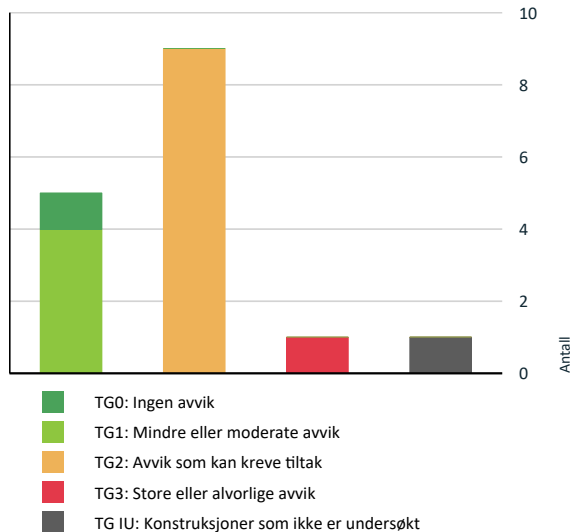
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold".

Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

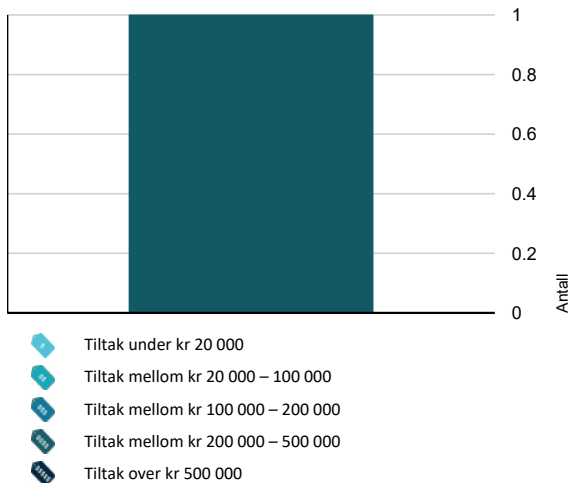
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Salget er overtatt av fullmektig og det er begrenset med opplysninger på objektet. Beskrivelser i rapport er ut fra det som ble observert/oppdaget befaringdagen.

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2015. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2015. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstid. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra kjøkken på ca. 9 m². Betongdekke. Rekkverkshøyde på 107 cm. Nytt dekke: Etter 2012, 2013-2015. Rekkverk med glass Q4 2024

Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Balkong med utgang fra stue på ca. 12 m². Betongdekke. Nytt dekke 2013-2015. Blomstertrau i betong renoverert i 2013-2015

Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Laminat og beleg. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Stedvis synlig elde og slitasje der noe oppussing er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppussing generelt er påregnelig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Malte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Eldre bad fra byggeår. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett der direkte vannbelastning på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Naturlig ventilasjon. Belegg på gulvet og plater på vegg. Servant, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Badet er dog normalt fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Avløp til dusjkabinett går ut til kjøkkenet.



Kontroll av sluk i naborom med åpen vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

kjøkkeninnredning fra ca. 2012 med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integriert kjølfrys, oppvaskmaskin, ovn, platetopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin med waterguard på sidedel av kjøkken.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med beleg på gulv og malte flater på vegg, speil, klosett. Naturlig avtrekk. Toalettrom vurderes å være i funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det gjøres oppmerksom på alder der oppussing på kort sikt er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kommende oppussing er påregnelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Røropplegg av eldre kobberør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert, og det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledning mellom boligbygget og offentlig nett etter at bygget ble oppført. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.



Besiktelse av røropplegg.

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrade. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

1 TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

! TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

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.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer plassert i oppgang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Varierende historikk på anlegg uten dokumentasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Fullmektig har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på leiligheten. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ingen dokumentasjon foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Iht. leietakers opplysninger. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Røykvarsler på batteri og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

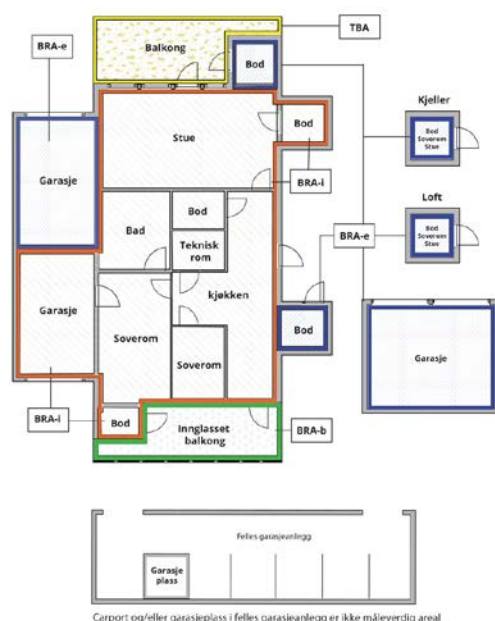
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	105	1		106	21
SUM	105	1			21
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, bad, toalettrom, bod	Bod på balkong	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,38 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Jørgen Lauré	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	425		0	51731.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Starveien 18 A

Hjemmelshaver

Randi Romnes (Bo)

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
151/STARVEIEN BORETTSLAG	947854143	151	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Jørgen Lauré

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

151

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Snødekket tomt på befaringsdagen og er ikke videre vurdert eller beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	81953427			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.02.2026	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.02.2026	Opplysninger vedr. hjemmel, gårds- og bruksnummer, evt. seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XY6887>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nabolagsprofil

Starveien 18A - Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 163 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Høybråten park Linje 64	4 min 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Stovner T-bane, buss	7 min 3.4 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 3.4 km
Furuset T-bane, buss	7 min 4.6 km

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 445 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	20 min 1.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min 3.2 km
OKS Videregående skole	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

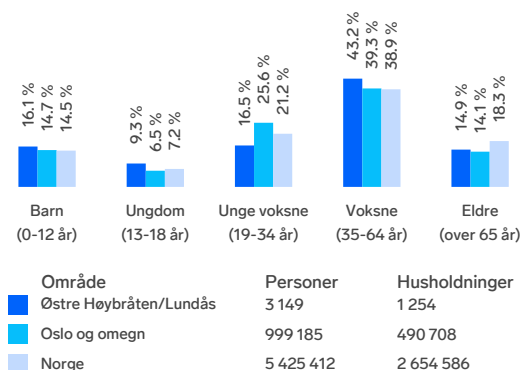
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 0.3 km
Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn	16 min 1.3 km
Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Joker Starveien PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Prix Høybråten	8 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier 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



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



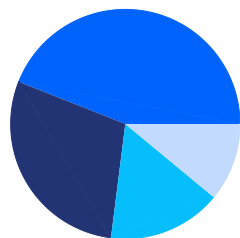
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Starveien brl. ballplass Ballspill	1 min	0.1 km
	Høybråten Park Ballspill, basket	5 min	0.4 km
	EVO SNØ	17 min	
	Sportytude Lørenskog Snø	17 min	

Boligmasse



■ 44% enebolig
■ 16% rekkehus
■ 11% blokk
■ 29% annet

«Det er trivelig. Familien min har bodd her i mange generasjoner.»

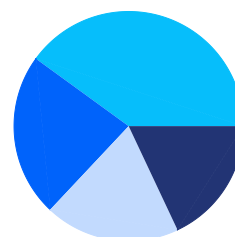
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

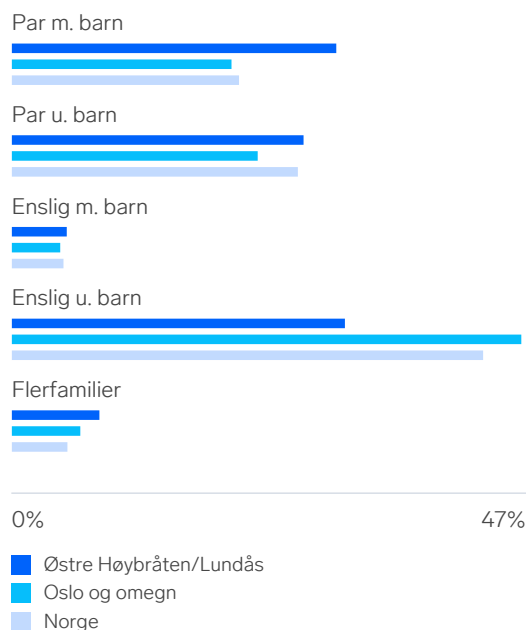
	Lindeberg Senter	6 min
	Vitusapotek Karihaugen	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

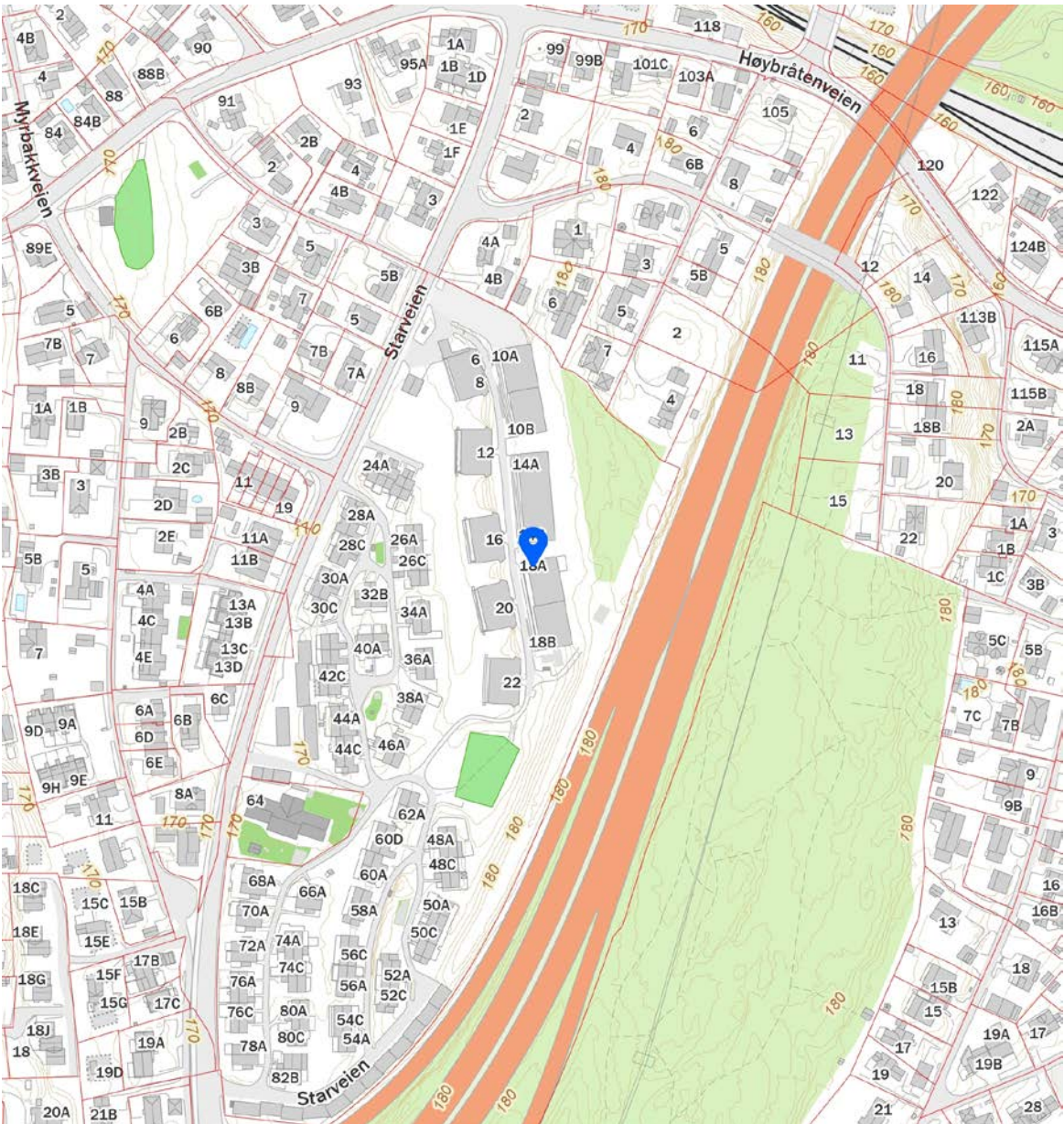
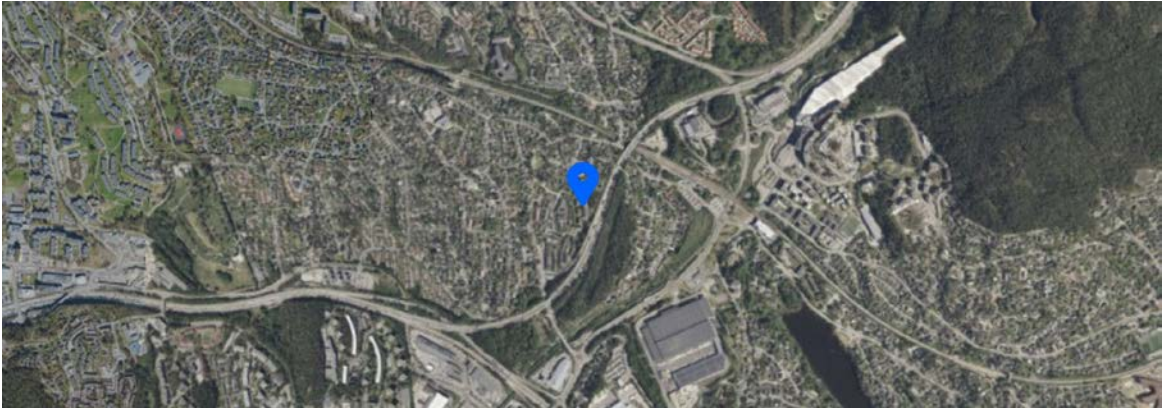


Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Meglerhuset Romerike AS
Emera Lillestrøm v/Solveig Granlund
Generalsvingen 51, 2007 KJELLER
E-post: solveig.granlund@emera.no

Deres ref.: 04260042 . Vår ref.: 0497-1-2013

Dato: 05.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: STARVEIEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 947854143
Andelseier: Romnes (bo), Randi
Medeier:
Leilighetsnummer: 2013
Adresse: Starveien 18 A, 1088 OSLO
Andelsnummer: 151
Gnr. 102
Bnr. 425

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 81953427.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Kontakt på Vibbo. Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader og leietillegg for påbygg: Øker med 3% fra 01.01.2026. Fellesvaskeri: Nei. Fellesgjeld: I forbindelse med rehabilitering av balkonger og rehabilitering av det utvendige arealet, har borettslaget tatt opp kr. 3 500 000 i finansiering i 2024, som er fordelt på den enkelte andels fellesgjeld. Kraftleveranse: Entelios. Energiavregning: Nei. IN-ordning: Nei. Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november. TV- og Internett: Telenor Norge AS. Kontakt telenor.no for spørsmål. Drift- og vedlikehold: Kontakt styret for eventuelle spørsmål. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Kontakt styret for mer informasjon. Vaktmester: Ja. Kontakt styret for kontaktinformasjon. Garasje/Parkering: Ja. Kontakt styret for mer informasjon. Elbillading: Ja - se mer informasjon på Vibbo. Leietillegg: Andeler med tilbygg, har et leietillegg (kat. 12) Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av styreleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207794767
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	36 947 410,00
Innfrielsesdato:	30.05.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208223976
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	34 604 420,00
Innfrielsesdato:	30.09.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 199,76,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	199,00	
Trappevask	78,00	
Felleskostnader	6 922,76	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 865,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 265,-
Annen formue:	58 533,-
Gjeld:	392 939,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207794767
Restsaldo:	201 706,92
Kapitalkostnader:	1 035,89
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208223976
Restsaldo:	188 919,61
Kapitalkostnader:	1 298,07
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 390 626,53,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 497
STARVEIEN BORETTSLAG

STARVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 143, KUNDENR. 497

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 356 784	13 392 964	15 413 000	15 420 000
Ladeinntekter EL-bil		293 744	234 191	190 000	250 000
Andre inntekter	3	69 101	65 543	65 000	65 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 719 629	13 692 698	15 668 000	15 735 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-778 038	-697 073	-808 000	-877 500
Styrehonorar	5	-270 000	-240 000	-270 000	-270 000
Avskrivninger	15	-70 989	-65 113	-24 000	-71 000
Revisjonshonorar	6	-13 000	-13 000	-12 500	-13 000
Andre honorarer		0	0	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-238 160	-226 175	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-67 494	-11 209	-40 000	-45 000
Kontingenter		-38 400	-38 400	-38 400	-38 000
Drift og vedlikehold	8	-5 715 365	-859 588	-4 291 000	-1 240 000
Forsikringer		-1 534 366	-1 364 000	-1 512 000	-1 858 075
Kommunale avgifter	9	-2 713 563	-2 325 071	-2 785 000	-3 169 312
Energi/fyring	10	-679 878	-719 392	-1 010 000	-770 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 080 239	-965 573	-975 000	-765 000
Andre driftskostnader	11	-1 118 980	-738 560	-754 000	-852 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 318 471	-8 263 153	-12 809 900	-10 271 387
DRIFTSRESULTAT		1 401 158	5 429 544	2 858 100	5 463 613
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	275 233	221 383	143 000	143 000
Finanskostnader	13	-3 918 343	-3 284 131	-4 372 000	-3 990 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 643 110	-3 062 748	-4 229 000	-3 847 000
ÅRSRESULTAT		-2 241 952	2 366 797	-1 370 900	1 616 613
Overføringer:					
Udekket tap		-2 241 952	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 366 797		

HUSORDENSREGLER

FOR

STARVEIEN BORETTSLAG

Husordensreglene sist endret:

25.7.1987
28.5.1991
30.4.1993
27.4.2006
24.4.2008
29.4.2010
14.5.2013
21.4.2016
13.5.2019
19.5.2021
11.5.2022
11.5.2023

1. Hvorfor husordensregler

Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde sitt eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i utpreget grad ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for at vi skal kunne fungere som gode naboer.

Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle borettslagshavere, og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem.

Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan dette medføre salgspålegg.

Hver enkelt av beboerne må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre. Eierne av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten.

Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser. Forslag om endringer av disse behandles og vedtas av generalforsamlingen etter gjeldende regler.

2. BOLIGEN / LEILIGHETEN SKAL BRUKES SLIK AT MAN IKKE SJENERER ANDRE

Mellom kl. 23.00 – 07.00 skal det være ro i leilighetene og på borettslagets område

- a) Stereoanlegg, TV og andre lyd og bildemedier skal ikke ha slik lydstyrke at naboene blir forstyrret. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter.
- b) Snekring, hamring o.l. samt bruk av elektrisk utstyr som medfører støy skal ikke finne sted før kl. 07.30 og ikke etter kl. 21.00 på hverdager. På lørdager skal slik virksomhet ikke finne sted før kl. 09.00 og ikke etter kl. 18.00. På søn- og helligdager skal slik virksomhet ikke finne sted før kl. 10.00 og ikke etter kl. 18.00.
- c) Dersom man planlegger en festlig tilstelning (i leiligheten) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, skal de nærmeste naboer (over, under og på sidene) varsles om dette på forhånd. Festligheter som medfører støy bør begrenses.

3. ORDEN I OPPGANGEN – TERRASSEBLOKKENE

Det er ikke tillatt å hensette ski, kjelke, sykkel, sko, eller andre gjenstander i oppgangen eller utenfor inngangsdøren til leiligheten. Oppgangene er klassifisert som rømningsvei og skal behandles som sådan.

Røyking er forbudt i oppgangene.

4. TØR KING / BANKING / LUFTING AV TØY

- a) Det er ikke tillatt å henge ut klesvask på offentlige høytidsdager.
- b) Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu.

5. TERRASSEN OG BALKONGEN I BLOKKENE

- a) Blomstertrauene skal være beplantet slik at ingen andre sjeneres av vekstene.
 - Beplantningen skal ikke stikke eller henge utover blomstertrauenes brede.
 - Maksimal høyde skal ikke overstige en høyde som tilsvarer 1 m fra blomstertrauenes overkant.
 - Bunnen i blomsterkummen i terrasseblokkene har et innebygget drenerende sjikt. Dette må ikke beskadiges ved for dyp graving i kummen.
- b) Det kreves spesiell varsomhet når det gjelder vann på terrassegulvet innerst ved husveggen.
 - Ved vasking av terrassegulvet, skal vannet føres fra treveggen og ut mot terrassekummen, ellers vil vaskevannet renne via overløpet ved husveggen og ned på naboens terrasse under.

- c) Terrasserennen skal holdes ren for løv o.l. som kan hindre vannet i fritt å renne til sluken (nedløpsrøret).
- d) Snø og is skal fjernes fra veggen inn mot leilighetene, både på terrassen og på balkongen, for å unngå at smeltevann renner ned langs veggen som kan medføre råte i treverket.
- e) Snø og is skal fjernes fra avløpsrenner slik at ikke smeltevannet når opp over overløpsrøret og renner ned på terrassen eller treveggen under.

6. LÅSING AV YTTERDØR I TERRASSEBLOKKENE

Ytterdøren i terrasseblokkene skal alltid være låst.

- a) Dersom man har gjester plikter man å forvise seg om at disse låser døren etter seg - ellers må man selv sørge for det.
- b) Alle har et ansvar for kun å slippe inn personer som har et anliggende i borettslaget.

7. SØPPEL OG ANNET AVFALL

Søppel skal kastes på anviste plasser for henholdsvis rekkehusene og terrasseblokkene.

- a) Det er forbudt å kaste ildsfarlig/selvantennelig avfall i Søppelkassene / containerne.
- b) Det er ikke tillatt å legge søppel ved siden av søppelkassene.
- c) Dørene til søppelrommene i terrasseblokkene skal holdes lukket.
- d) Husk kildesortering.
- e) Vaktmester disponerer i sommerhalvåret en container for hageavfall. Vaktmester samler inn hageavfall hver mandag ettermiddag. Det benyttes svarte plastsekker som ikke knytes.
- f) Borettslaget bestiller inn containere for annet avfall, **dog ikke spesialavfall.**

8. TILLITSVALGTE

Det skal velges en tillitsvalgt for hver oppgang i terrasseblokkene og for hvert rekkehusfelt. Dette er valgkomiteen sitt ansvar.

9. FELLESANTENNEANLEGGET

- a) Fellesanlegget er i dag tilknyttet Telenor som også er driftsansvarlig. Kun godkjente mottakerapparater og tilkoplingsutstyr som er beregnet på anlegget skal benyttes.
- b) Private antenner og parabler godkjennes **ikke** montert uten styrets samtykke.
- c) Fellesanlegget muliggjør tilgang til internett. Inkludert i grunnpakken er 5/5 nettilgang. Utover det må den enkelte beboer selv tegne abonnement.

- d) TV-boks, Modem og Ruter tilhører Telenor og følger leiligheten ved overdragelse til ny beboer. Utstyret må registres hos Canal Digital på ny beboer.

10. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

Grøntanlegg som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles bruksområde, og skal ikke under noen omstendigheter forandres uten styrets samtykke.

- a) Det er ikke tillatt å innlemme deler av fellesarealet i eget område.
- b) Det er ikke tillatt å beplante på fellesområder.
- c) Det er ikke tillatt å fjerne beplantning i fellesområdet.
- d) Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å opprettholde orden og renhold rundt disse.
- e) Det er ikke tillatt å legge ut mat på bakken til foring av dyr eller fugler.
- f) Ballspill og ishockey skal bare foregå på ballplassen.
- g) De øvrige fellesarealene skal bare brukes til vanlig lek.

11. DUGNAD PÅ BORETTSLAGETS UTEOMRÅDER

Borettslagets styre bestemmer tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets område.

- a) Det forventes at den enkelte beboer bidrar på fellesdugnader.

12. BILKJØRING OG PARKERING INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE

Bilkjøring på stikkveiene til terrasseblokkene og rekkehusene er i prinsippet bare tillatt i spesielle tilfeller, f.eks. ved inn- eller utflytting, transport av tunge kolli som det ikke med rimelighet kan forventes blir båret frem til inngangen for leiligheten og da med meget sakte fart.

Overtredelse vil bli påtalt.

- a) Alle beboere og besøkende må registrere seg digitalt og/ eller ha gyldig parkeringsbevis for å få anledning til å parkere på borettslagets parkeringsplasser
- b) Det er ikke anledning til å parkere på stikkveiene. Maks stopp tid uten synlig av og pålessing er 10 minutter.
- c) Det er stans forbudt på alle tilførselsveier til stikkveier i borettslaget.
- d) Parkeringsområder - uteplasser/gjesteplasser: Gjeldende regelverk, som styret til enhver tid setter. Det gjøres fortløpende overveielser og blir håndhevet av parkeringsfirma innleid av borettslaget.
- e) Besøkende må registrere seg digitalt innen 20 minutter etter parkering

13. GARASJEANLEGGENE OG PARKERING

Felles parkeringsplasser:

Alle leiligheter/rekkehus i borettslaget er tildelt en garasje plass.

Borettslagets felles (ikke garasjeanleggene) parkeringsplasser skal bare nyttes av beboernes bil nr. 2, besøkende, og firmabil som forutsettes å være i daglig drift. Overtredelse vil kunne medføre borttauing.

Parkeringsplasser på borettslagets område skal brukes til kjøretøy, ikke som oppbevaringsplass for campingvogn, tilhenger eller annet utstyr.

Gjeldende regelverk, som styret til enhver tid setter. Det gjøres fortløpende overveielser og blir håndhevet av parkeringsfirma innleid av borettslaget.

Blokkene:

- a) Det er ikke tillatt å reparere eller vaske bil i garasjeanleggene.
- b) Det er bare tillatt å oppbevare ting som naturlig hører til bilen, som reservehjul, takgrind o.l.
- c) Garasjeplassene skal brukes til kjøretøy, ikke som oppbevaringsplass for campingvogner, tilhengere eller annet utstyr.
- d) Lagring av gjenstander som hindrer bilparkering er ikke tillatt.
- e) Bilkjøring i fellesgarasjen skal skje med sakte fart, maks 10 km/t.
- f) Parkeringshuset er utstyrt med automatisk portåpner-/lukker. Alle **plikter** å stanse umiddelbart etter ut/innkjørsel for derved å forvise seg om at ikke uvedkommende får adgang til parkeringshuset.
- g) Borettslagets styre sørger for at rengjøring finner sted på alle bilplassene i parkeringshuset.
- h) Beboere som ikke har bil henstilles til å leie ut plassen. Vaktmester kan være behjelpelig med å finne leietager. Utleie skal kun gjøres til beboere med adresse i Starveien borettslag.
- i) I garasjeanleggene er det strengt forbudt å oppbevare lett antennelig materiale (refererer til gjeldende brannvernsforeskrifter)

Rekkehusene:

- a) Det er tillatt å reparere bil i garasjene så lenge dette ikke er til sjenanse for nabogarasjene.
- b) Garasjeplassene skal brukes til kjøretøy, ikke som oppbevaringsplass for campingvogn, tilhenger eller annet utstyr.
- c) Lagring av gjenstander som hindrer bilparkering er ikke tillatt.
- d) Det er tillatt å oppbevare andre ting enn de som naturlig hører til bilen, såfremt brannforeskriftene følges og dette ikke er til sjenanse for nabogarasjene. Det skal til enhver tid være plass til å parkere kjøretøy i garasjen.
- e) Enhver oppbygning av lagringsplass (hyller, etc) er beboers eget ansvar. Skader på borettslagets eiendom vil bli belastet den som forvolder skaden.
- f) Alle **plikter** å holde sin garasje låst for å hindre uvedkommende å komme inn, og derved få tilgang til nabogarasjene.
- g) Det er ikke tillatt å sette opp noen form for skillevegger i garasjene.
- h) Den enkelte bileier er selv ansvarlig for renholdet av sin egen garasje plass.
- i) Beboere som ikke har bil henstilles til å leie ut plassen. Vaktmester kan være behjelpelig med å finne leietager. Utleie skal kun gjøres til beboere med adresse i Starveien borettslag

Parkering på borettslagets utendørseiendom:

- Regler for parkering på felles uteparkering
- Beboere registrerer egne biler i appen: UNUM VestPark
- Beboer og gjesters bil kan stå ute sammenhengende i tre dager.
- Gjester må registreres innen 20 minutter fra parkering. Avslutt når gjesten reiser.

14. BRUK AV STRØM TIL BIL I GARASJEANLEGGENE

- a) Alle plikter å tappe minst mulig av fellesstrømmen.
- b) I garasjeanleggene er det bare tillatt å bruke motorvarmer dersom denne er tilkoblet tidsur.
- c) Alle som skal lade ladbare kjøretøy, må tilknytte seg borettslagets fastsatte infrastruktur. Til enhver tid godkjente ladebokser, som bestilles gjennom styret.

15. DYREHOLD

Paragrafen gjelder alle dyr, men hund og katt nevnes spesielt fordi de fleste dyr i borettslaget er hunder eller katter.

- a) Borettslagets skjema for dyrehold **skal** undertegnes.
- b) Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene.
- c) Hunden **skal** føres i bånd og innekatt skal føres i bånd eller dertil egnet kattebur på borettslagets område. Dette uten unntak.
- d) Hund eller katt skal under **ingen** omstendigheter i nærheten av borettslagets sandkasser.
- e) Det er ikke tillatt å lufte hunden eller katten på borettslagets område.
- f) Eventuelle etterlatenskaper må fjernes av den enkelte hund / katteholder umiddelbart.
- g) Hund eller katt må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er lært opp til det.
- h) Gneldring, bjeffing som er til sjenanse for naboene er ikke tillatt. Klager på dyrehold der klagen klart viser at reglene ikke er overholdt, vil føre til påtale fra styret.
- i) Enhver dyreeier forplikter å erstatte skader som er forårsaket av uaktsomt dyrehold.

16. GRILLING I FRILUFT

- a) Utegrilling skal i minst mulig grad sjenere naboene (lukt, røyk etc.).
- b) I terrasseblokkene er det kun tillatt med elektrisk og gass grill.
- c) I terrasseblokkene er det ikke tillatt å grille etter kl. 21.00

17. VAKTMESTERORDNINGEN

Borettslaget har fast ansatt vaktmester på heltid som har til oppgave å være styret behjelpelig med å ivareta borettslagets eiendom.

Som borettslagets ansatte tjenestemann har vaktmesteren den myndighet som tilligger stillingen, og har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utførelsen av sine plikter.

- a) Vaktmesteren kan treffes på tlf. 41 48 96 03. Han har e-post adresse; ronniver@online.no / vaktmester@starveien.no
- b) Skriftlige beskjeder kan dessuten legges i vaktmesterens postkasse ved traktorgarasjen.
- c) Vaktmester er lettest å treffe i kjernetid mellom kl. 09.00 – 15.00
- d) På kveldstid og helger skal vaktmester kun kontaktes i helt spesielle tilfeller.
- e) Vaktmester er primært ansatt for å ivareta borettslagets eiendom.

18. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE

I toalettene skal det bare brukes toalettpapir.

- a) Bleier o.l. vil lett tette rørene.
- b) Det skal ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosettet.
- c) Alle må vite hvor vannstoppekranen i leiligheten befinner seg.

19. HENVENDELSE TIL STYRET I BORETTSLAGET

Henvendelser til Borettslagets styre:

- e-post: starveien@styrerommet.no
- postkassen ved Styrerommet utenfor Starveien 14 A
- VIBBO

- a) Alle henvendelser til styret som ønskes Styrebehandlet skal skje skriftlig. Borettslagets styre er avhengig av å kunne dokumentere (også for ettertiden) de saker som er styrebehandlet
- b) Styret har taushetsplikt i alle saker som behandles.
- c) Styret skal svare skriftlig på alle skriftlige henvendelser.

20. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag om endring av husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Vedtekter

for Starveien Borettslag org nr 947854143

vedtatt på generalforsamling den 11. mai 2022
endring vedtatt på generalforsamling 14. mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Starveien Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den

tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til

andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner /parabol mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Ved forandringer som gjelder for søknadspliktige tilbygg henvises til Plan for utbygging («gul blekke») vedtatt i generalforsamling 19.04.90. Dette krever i tillegg godkjennelse av styret, samt generalforsamlingen. Ferdigattest må sendes til Styret når godkjent bygg er oppført. Husleiefaktoren for påbygg følger normal husleieregulering.

(2) Større oppussinger og rehabiliteringer som for eksempel modernisering av bad og lignende skal styret samtykke til. Det skal stå til enhver tids gjeldende bestemmelser, samt utføres av autoriserte håndverkere. Eventuell dokumentasjon på arbeidet skal tas vare på av beboer og følge boenheten.

(3) Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i terrasseblokkene. Montering av varmepumpe og/eller gjennomgående ventilasjon i rekkehusene er søknadspliktig og bildedokumentasjon må forevises i etterkant.

(4) Gjelder rekkehusene:
- Skillevegger mellom husene på bakkeplan: skal være i stående spiler, husets farge og max høyde skal være 180 cm. Søknadspliktig ved andre mål.
- Fronter på markterrasser og balkonger skal være i husets farge, med hvitt toppbord.
- Gjerde mot interne gangveier: Skal være hvitt og max 80 cm og vedlikeholdes av beboer.

- Hekk og beplantning: Beplantning og hekker mot våre interne gangveier skal ikke overstige 180 centimeter fra bakkeplan. Hekk og beplantning skal ikke vokse utover asfaltkant og må vedlikeholdes av beboer. Øvrige endringer er søknadspliktig.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

1. En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
3. En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater, og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, stenging og uttapping av utekraner, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Ved nødvendig utskifting av varmtvannsbereider, dekkes tilsvarende bereder.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Måking av snø på rekkehusene samt fellesgarasjeanlegg.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig og begrunnet varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges også for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomtene som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, minst 14 dager før fristen.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERLEBESGT. 1977 OSLO 5 * 115080

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
29. august 1980

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider.)

Arbeidstid

Gnr. 102, bnr. 425. Blokk 3, Starveien 18 A-B, Oslo 10

A-beidets art

NYBYGG

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

A/S Selvsagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder

Selvsag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Overingeniør Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

Journalnr.

78/1257

Avsluttende synsforretning

14,8.80

Ovannevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygnings sjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 151 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes bygge melding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denn e tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygge melding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Solveig Granlund
STARVEIEN 18A

Dato: 05.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526273
8973688

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.102 BNR. 425

Vi viser til bestilling av 20260204 for STARVEIEN 18A.

GNR. 102 BNR. 425

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.05.1929.

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

51743 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

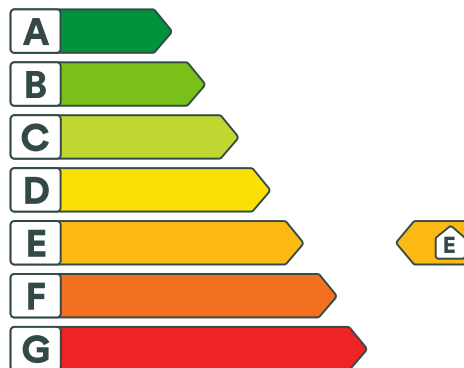
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Adresse Starveien 18A, 1088 OSLO	
Dato for energimerking 28.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-264629
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80817835
Gårdsnummer 102	Bruksnummer 425
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1980	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 105,0 m²	Oppvarmet bruksareal 105,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
210,27 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
210,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år
22 078 kWh



Starveien 18A, 1088 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

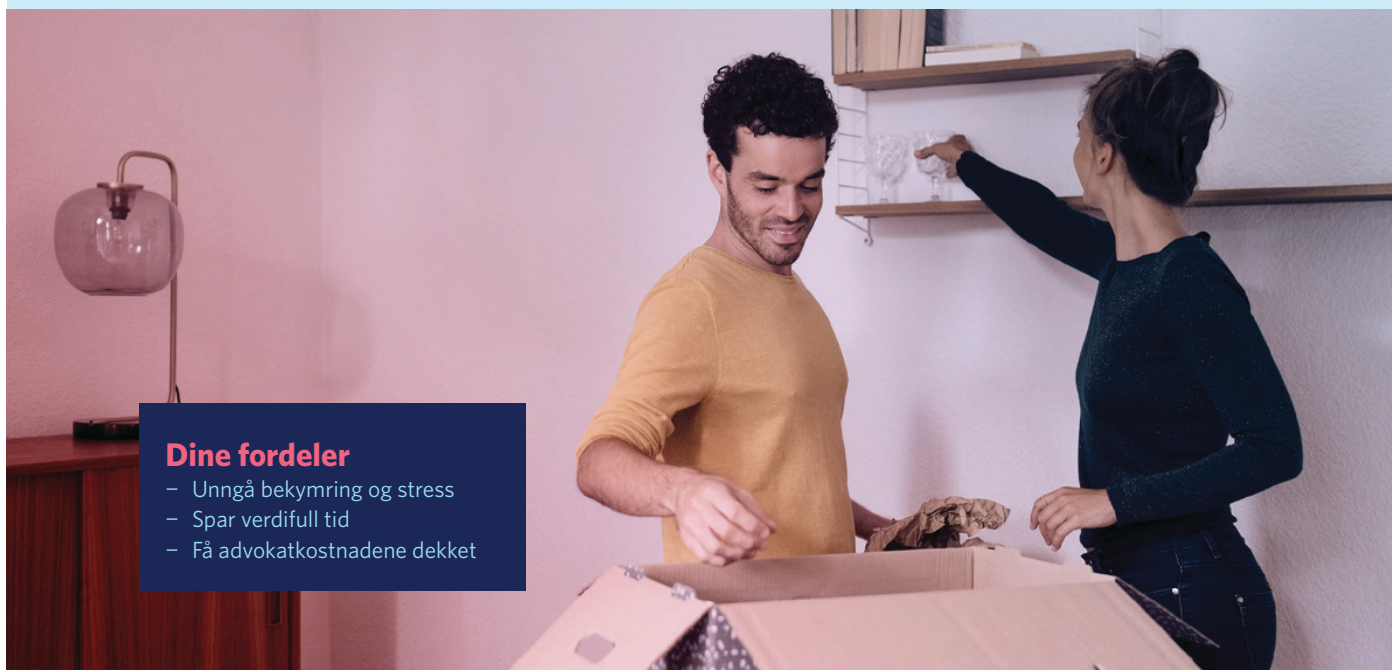
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Solveig Granlund
Eiendomsmegler | Partner

solveig.granlund@emera.no
+47 951 51 983

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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



Solveig Granlund
solveig.granlund@emera.no
951 51 983

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING