

aktiv.

Mortensvingen 10, 0284 OSLO

**Lys og innbydende 3-roms
hjørneleilighet I Vestvendt balkong
på 9 m² I Garasjeplass I Kort gange
til t-bane og trikk**



Eiendomsmeglerfullmektig

Theodor August Belle Skaar

Mobil 467 60 512

E-post theodor.belle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 102 179,-
Omkostn.: Kr 146 400,-
Total ink omk.: Kr 5 948 579,-
Felleskostn.: Kr 4 089,-
Selger: Stein Frich

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 64/72 kvm
Tomtstr.: 6740.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 564
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1006240216

Lys og innbydende 3-roms hjørneleilighet I Vestvendt balkong på 9 m² I Garasje plass

Velkommen til en lys og trivelig 3-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong og garasje plass. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje på hjørnet, og har en god planløsning. Store vindusflater gir et flott naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong, ideell for varme sommerdager! Flott beliggenhet med kort avstand til offentlig transport, servicefasiliteter og rekreasjonsområder.

Kort fortalt:

Hjørneleilighet

Vestvendt balkong på 9m²

Store vindusflater

Innendørs garasje plass, gjesteparkeringer

Pent kjøkken fra 2014

God planløsning

Ny badersinnredning og veggfliser 2015

Svært godt kollektivtilbud.

Pent opparbeidet fellesarealer

Gangavstand til CC Vest og Lilleaker

Sjarmerende turstier langs Lysakerelven.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	32
Nabolagsprofil	46
Egenerklæring	69
Forbrukerinformasjon	117
Budskjema	118



Velkommen til Mortensvingen 10!
Presentert av Theodor Belle v/ Aktiv
Eiendomsmegling.

Lys og innbydende stue

Her får dere en lys og stilren 3-roms med mange flotte kvaliteter. Stuen har god plass til sofagruppe, salongbord samt TV-møblement. Utgang til balkong gir en luftig og åpen følelse. Store vindusflater sikrer rikelig med naturlig lys og luftig atmosfære.



Stor Balkong

Med boligen kommer det med en stor vestvendt balkong på hele 9 m². Balkongen blir en naturlig forlengelse av stuen, og her kan du innrede etter eget ønske! Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill i sameiet, med unntak av grillen ved lekeplassen.





Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue skaper en romslig følelse.

Lyst og fint kjøkken

Lyst og fint Ikea kjøkken. Her får dere godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte/glass fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Her ligger alt tilrette for at kokken kan briljere!





Her får dere en lys og stilren 3-roms med mange flotte kvaliteter.

Hovedsoverom

Leiligheten har et lyst og innbydende hovedsoverom av god størrelse. Soverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og skrivebord. Langs den ene veggen er det plass til en stor og dyp skyvedørsgraderobe med masse oppbevaringsplass.



Soverom 2

Soverom 2 er også av fin størrelse med plass til både seng, pult og kommode. Soverommet egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet gir deg muligheten til å innrede etter egne ønsker, alt etter hva du trenger.





La oss ta veien videre inn til badet!

Bad

Her får du et praktisk bad med plass til det du trenger. Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjkabinett, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og wc. God skap plass gjør det enkelt å holde badet organisert. Garnityr med dusjkabinett ble installert i 2014.




Velkommen inn!

Lys og romslig entré som ønsker deg velkommen inn.





Med leiligheten følger det også
garasjeplass merket med nr. 14, det er
montert Park-box på plassen.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue og Soverom 2.

BRA-e: 8 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en loftsbod med gulvareal på 15m².

Målbart areal i loftsbod er 8m².

Bod arealer utgjør til sammen 8m² BRA-E.

Balkongen er målt til 9,14m² og er avrundet til 9m² i TBA.

Med leiligheten følger det også garasje plass merket med nr. 14,

det er montert Park-box på plassen.

Eier opplyser at styret i sameiet jobber med 2 aktører,

for å installere ladere på garasjeplasser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6740.4 m²

Beliggenhet

Velkommen til Mortensvingen 10 – en lys og trivelig hjørneleilighet med perfekt beliggenhet for deg som ønsker nærhet til både byliv og natur. Her får du alt du trenger i hverdagen innen kort rekkevidde, samtidig som området byr på grønne omgivelser og gode rekreasjonsmuligheter.

Alt du trenger – rett rundt hjørnet

Kun få minutter unna finner du CC Vest, et moderne kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud. Her kan du handle i Norges beste Meny-butikk (2023), besøke Vinmonopolet eller utforske et variert utvalg av kles- og sportsbutikker. Dagligvarehandelen kan også gjøres raskt og enkelt på Coop Extra i Lysehagan.

For de som verdsetter hyggelige møteplasser, ligger Fåbro Gård like i nærheten. Denne idylliske gården omringet av frukttrær og bikuber er under oppussing og vil snart gjenåpne med et inspirerende bakeri, kafé og interiørbutikk. En annen lokal favoritt er Kafe Grønn, som kombinerer god kaffe, delikatesser og interiør i en koselig atmosfære.

Aktiv fritid året rundt

Her har du alle muligheter for en aktiv livsstil! Ullern Idrettspark, kun en kort spasertur unna, tilbyr fotballbane, idrettshall og skøytebane på vinterstid. For deg som foretrekker treningsstudio, finner du både Sats på CC Vest og Gneis Lilleaker med et topp moderne buldresenter. CrossFit-entusiaster kan glede seg over Lilleaker CrossFit i nærheten.

Svært gode transportmuligheter

Med Bjørnsletta T-banestasjon kun 2 minutter unna, kommer du deg raskt og enkelt til sentrum. Lysaker

Stasjon ligger også i nærheten, og er et viktig kollektivknutepunkt med tog, flytog og buss.

Trikkelinje 13 fra Lilleaker er et godt alternativ, og Fornebu med sine flotte strender og turområder er lett tilgjengelig med sykkel.

Et levende nærmiljø med kultur og natur
Ullern kultursenter på Lilleaker byr på et variert tilbud av sosiale og kreative aktiviteter, mens det lokale nærmiljøet arrangerer markeder, konserter og arrangementer gjennom året.

Liker du å være ute i naturen? Lysakerelven, kun få minutter unna, byr på idylliske turstier som strekker seg til både Lysaker Brygge og Bogstad. Sollerudstranda er perfekt for varme sommerdager, og Vækerø park gir deg flotte grøntområder for avslapning og rekreasjon.

Her får du en leilighet som kombinerer det beste fra to verdener – en sentral beliggenhet med alt av fasiliteter, samtidig som du har kort vei til flotte naturopplevelser. En sjelden mulighet i et svært ettertraktet område!

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Området består også av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget fremstår med yttervegger i bindingsverk kledd med liggende panel.

Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i valm konstruksjon, teknet med takstein.

Etasjeskille i betong.

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Oppgradert fliser, dusj, vask, benk, høyskap 2014 kr. 53 125.

Arbeid utført av Albu Aktiv AS.

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

Ja, kun av faglært. Faktura 5.2.14: Oppgradering kjøkkenseksjoner kr. 26 519 Faktura 5.2.14:

Oppgradering el. kjøkkenapparater kr.

25 451. Faktura 19.3.14: Oppgradering el. anlegg for kjøkken kr. 18 500. Faktura 23.3.15: Oppgradering

dimmere,

stikkontakter kr. 7 971 Faktura 30.6.17:
Oppgradering el. sikringskap kr. 20 105.
Arbeid utført av Elmesteren, Bragernes torg 13,
Drammen.

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

Ja. Tilsyn el. anlegg Hafslund 21.9.18. Konklusjon:
Ingen merknader.

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

Ja, kun av faglært. Ny felles fasadekledning
Mortensvingen 8, 10, 12, 14 sommer 2022. Betalt av
sameiet.
Arbeid utført av ukjent.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte/
glass fronter. Laminert benkeplate med
oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk
avtrekk.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon
platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.
Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk
avtrekk.

Bad:
Det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon på
oppbygging av bad.
Opplysninger er gitt av eier:
Vegger med fliser ble lagt i 2014, utenpå
eksisterende vegger. Det er uvisst hva slags
tettesjikt som er benyttet bak fliser.

Gulvet er ikke oppgradert av dagens eier, alder på
konstruksjon er uviss. Garnityr med dusjkabinett ble
installert i 2014.

Takflate er belagt med malte flater, veggflater er
belagt med fliser.

Gulvet er belagt med fliser og underliggende
gulvvarme. Overflater fremstår med normal
funktjonalitet.

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjkabinett, servant med underskap, speilskap
med lys, opplegg for vaskemaskin og wc.

Det er ikke fremkommet opplysninger om tettesjikt i
gulv eller vegger.

Ut i fra visuell befaring av sluk er det ikke mulig å
konstantere type membran som ligger under fliser.

Ved bruk av dusjkabinett, vil belastning av
konstruksjoner reduseres.

Damptrykket i rommet vil kunne påvirke
konstruksjoner.

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under
dørblad for tilluft.

Balkong:
Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på
ca.9,1m².

Gulvet er belagt med terrassebord, rekkverk
fremstår med liggende kledning.

Høyde på rekkverk er målt til 1,11m.

Vinduer:
Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i
trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i
glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Dører:

- Entredør i finert utforming med B-30/ 35db
klassifisering.

- Balkongdør i treramme med 2-lags glass. Avhengig
av lys- og solforhold kan punktering

i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og
derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal
funksjon på dørene, noe justering på dører kan
forekomme.

- Innvendige dører fremstår med: glatte dørblader i
malt utførelse.

Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med
normal funksjonalitet. Dørblader er nylig skiftet.

Innvendige overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte
flater i alle rom bestående av dekke.

Det er bjelker med innfelte lys i enkelte rom.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,4m.

Dørblader er nylig skiftet.

Tekniske installasjoner:

Kjøkken: Vanntilførsel med kobberrør.

Bad: Det er åpne forkrommede vannrør til
installasjonene.

Stoppekran: Kraner er plassert i benkeskap på
kjøkken,
kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

Annet

- Varmtvannsbereder på 116L fra 2014, er plassert i
benkeskap på kjøkken.

- Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

- Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt
mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil
på bad.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig
og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er
vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger
informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer:

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i
trevirket. TG settes ut i fra alder på glass,
da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.
Tiltak: Det er behov oppgradering av vinduer med
karmen. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på
vinduer.

Balkongdør:

Avvik: TG settes ut i fra alder på glass, da
isoleringsevne i glass vil reduseres med årene
Tiltak: Balkongdør fungerer tilfredsstillende. Det er
ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på
alder på glass.

Innvendige overflater:

Avvik: Det er observert endel merker i parkett i stue/
kjøkken.

Tiltak: Oppgradering av enkelte overflater bør på
beregnes.

Radon:

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

Tiltak: Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Bad - Overflater gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men

ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Tiltak: Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrenging i eldre konstruksjoner.

Fuktinntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: TG2 settes ut i fra manglende opplysninger om tettesjikt.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Tiltak: Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrenging i eldre konstruksjoner.

Vanninntrenging i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Vannledninger:

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

TG settes ut i fra alder på vannrør, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Tiltak: Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.

Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Varmtvannstank:

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.

I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks.

Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Tiltak: Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes, av sikkerhetsmessige årsaker.

Det kan være fare for varmgang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang

av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

I følge eier er det foretatt el-kontroll for ca. 5år siden, dokumentasjon er ikke tilgjengelig pr.nå.

Innbo og løsøre

Medfølger salget:

1. Garasje: Parkbox medfølger. Leiligheten har ikke kjellerbod, derfor er denne meget praktisk. Rommer "alt" tilhørende bil og balkong og mer. Dekker full bredde av p-plassen. Låsbar, nøkler medfølger. Styret har godkjent installasjonen.
2. Stort soverom: Taklampe medfølger ikke, tas ned etter salg (øvrige taklamper medfølger).
3. Entre: Spesialtilpasset garderobeskap medfølger.
4. Entre: Klappsete av teak medfølger ikke, tas ned etter salg
5. Loftsbod: Fullt innredet med lagringshyller for maksimal utnyttelse. Medfølger.
6. Alle rom: Alle gardiner medfølger.
7. Takbjelker m. og uten spotlys: Medfølger. For øvrig enkle å fjerne av kjøper hvis ønskelig.
8. Verisure alarminstallasjoner: Hardware er fortsatt installert og tilhører Verisure. Abonnementet er oppsagt, Verisure har opplyst at de lar alle installasjonene bli stående enn så lenge, de vil gi kjøper et tilbud på å overta abonnementet før de evt.

demonterer anlegget. Ta kontakt med dem. Kjøpers avgjørelse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg/modernisering:

2014: Kjøkken - Montering av kjøkken med hvitevarer.

2014: Overflater - Legging av parkett med fotlister, montering av taklister.

2014: Bad - Montering av dusjkabinett og garnityr.

2015: Interiør - Montering av garderobe med innredning i entre.

2015: Oppvarming - Montering av panelovner.

2016: Balkong - Oppgradering av plattning med oppsetting av rekkverk.

2025: Overflater - Maling av vegger, montering av fotlister.

2025: Overflater - Lakking av gulv på soverom og entre.

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg medfølger seksjon. Kan ikke selges, men leies ut internt.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82737299

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter

gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

Info strømforbruk

Totale strømutgifter eget abonnement for hele 2024 var kr. 8 250. Både romoppvarming og varmt tappevann er elektrisk og faktureres over boligens strømaponnement, ikke over felleskostnadene.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 1 585 801

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 343 203

Formuesverdi sekundær år

2023

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).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheden

Eierbrøk

65/2825

Felleskostnader inkluderer

Kabel-TV/fiber-nett, vaktmester og renhold, forsikring, reparasjon og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Felleskostnader kr 3.339,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 400,- pr. md.

Trappevask kr 250,- pr. md.

Parkeringsplass kr 100,- pr. md.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4089

Andel Fellesgjeld

Kr 102 179

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Mortensvingen 8-14

Organisasjonsnummer

980439070

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Mortensvingen 8-14. Sameiet består av 48 seksjoner fordelt på 4 bygg. Hjemmesiden til sameiet: <https://sameietmortensvingen.wordpress.com/>.

Etter samtale med styreleder 3. mars 2025 er det besluttet å igangsette et prosjekt for installasjon av elbilladere til alle seksjoner. Dette vil ikke medføre økte felleskostnader, men det kan bli et krav om grunnkapital. Et møte med utbygger er planlagt 20. mars. Sum er ikke avklart. Nytt årsmøte er planlagt 8. april.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: DNB Bank ASA

Låne­nummer: 1636.57.80343
Nominell rente (flyt): 5,90 %
Innfrielsesår: 2037
Saldo pr 01.02.2025: kr 4 440 451
Andel av saldo kr 102 170
IN-ordning: Nei

Forkjøpsrett

Praktiseres ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad og godkjennelse av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad holdes to ganger pr. år, en gang på våren og en gang på høsten. God deltakelse er av stor betydning for å holde sameiet ryddig og i orden. Alternativt til å bidra med innsats før eller under

dugnaden, kan man bidra med et dugnadstilskudd som går til innkjøp av nødvendig utstyr, planter etc. Styret har fullmakt til å fastsette dugnadstilskuddets størrelse. Dette informeres om ved innkallingen til dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 564, seksjonsnummer 14 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/10/564/14:

05.08.1947 - Dokumentnr: 9296 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:564

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1960 - Dokumentnr: 6038 - Erklæring/avtale BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Overført fra gnr 10 bnr 604

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:564

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1987 - Dokumentnr: 51005 - Erklæring/avtale Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:564
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1990 - Dokumentnr: 70992 - Erklæring/avtale Erkl. om utskillelse/bebyggelse av d.e. på visse vilkår, bl.a.om utvidelse av Mortensvingen, overdragelse av veggrunn til kommunen m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:564

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1998 - Dokumentnr: 73797 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:698

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område Kan ikke slettes uten samtykke fra

Byutviklingskomiteen v/

Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:564 Snr:14 F

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1999 - Dokumentnr: 28059 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:221

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:247 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:247 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:249

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:268 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:268 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:268 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:274 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:274 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:274 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:274 Snr:4

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn. etaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:564 Snr:14 F
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2000 - Dokumentnr: 69275 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1991 - Dokumentnr: 20296 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/2825

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.04.1993.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.04.1993.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringen har betegnelsen U 0,4 Maks. ges. C+75 etter bestemmelsene i S-2991, av 15.03.2006.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 700 000 (Prisantydning)

102 179 (Andel av fellesgjeld)

5 802 179 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

145 050 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

146 400 (Omkostninger totalt)

157 300 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

160 100 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 948 579 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 959 479 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 962 279 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 146 400

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
17 990 Markedspakke
6 990 Oppgjørshonorar
1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 900 Tilretteleggingsgebyr
2 890 Visninger per stk.
6 385 Eierskiftegebyr
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 97 350

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34.900 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmeglerfullmektig
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Fuat Demirbas
Partner/Eiendomsmegler MNEF
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Ansvarlig megler

Teoline Jakobsen
Eiendomsmegler
teoline.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 456 00 226

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate
2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

03.03.2025

Nabolagsprofil

Mortensvingen 10 - Nabolaget Øraker - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørnsletta Linje 3	4 min	0.3 km
Lilleaker Linje 23, 42, 42N	8 min	0.6 km
Lilleaker Linje 13	9 min	0.6 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min	1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min	9.3 km

Skoler

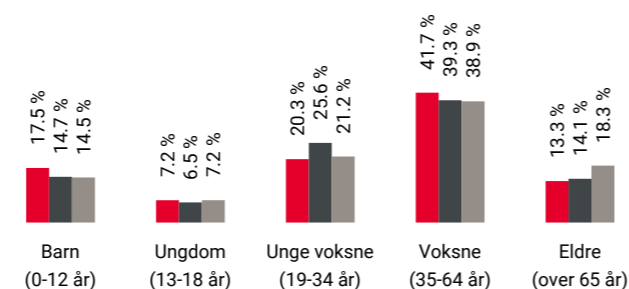
Lilleaker skole (1-7 kl.) 377 elever, 17 klasser	11 min	0.8 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 150 elever, 14 klasser	20 min	1.5 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 664 elever, 32 klasser	23 min	1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	13 min	1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 80 elever, 18 klasser	7 min	2.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min	2.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	11 min	4.2 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øraker	1 983	797
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lilleaker barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min	0.2 km
Øraker barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min	0.5 km
Ullern barnehage (1-5 år) 23 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Lysehagan PostNord	6 min	0.4 km
Coop Prix Lilleaker Post i butikk	8 min	0.6 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Tog/t-bane

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

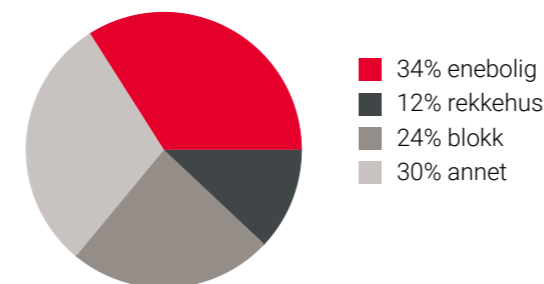
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

Øraker skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.6 km
Hullebergmyra, ballbane Ballspill	12 min	0.9 km
Velværelset Treningstudio	10 min	
SATS CC Vest	17 min	

Boligmasse



«Sentralt til by, sjø og annen natur.
Gode barnehage og skoletilbud.»

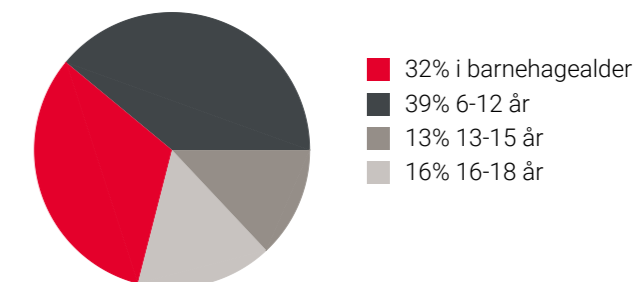
Sitat fra en lokalkjent



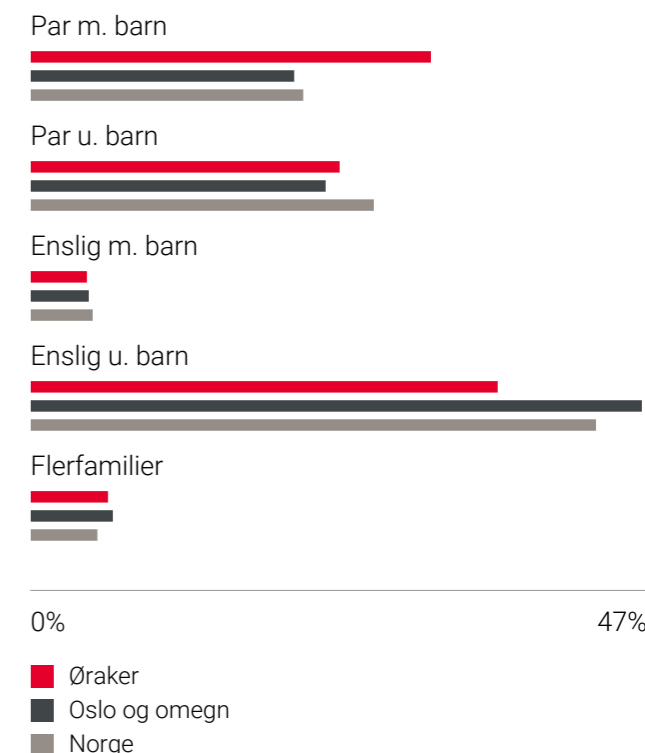
Varer/Tjenester

Lilleaker butikksenter	10 min
Apotek 1 Lilleaker	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

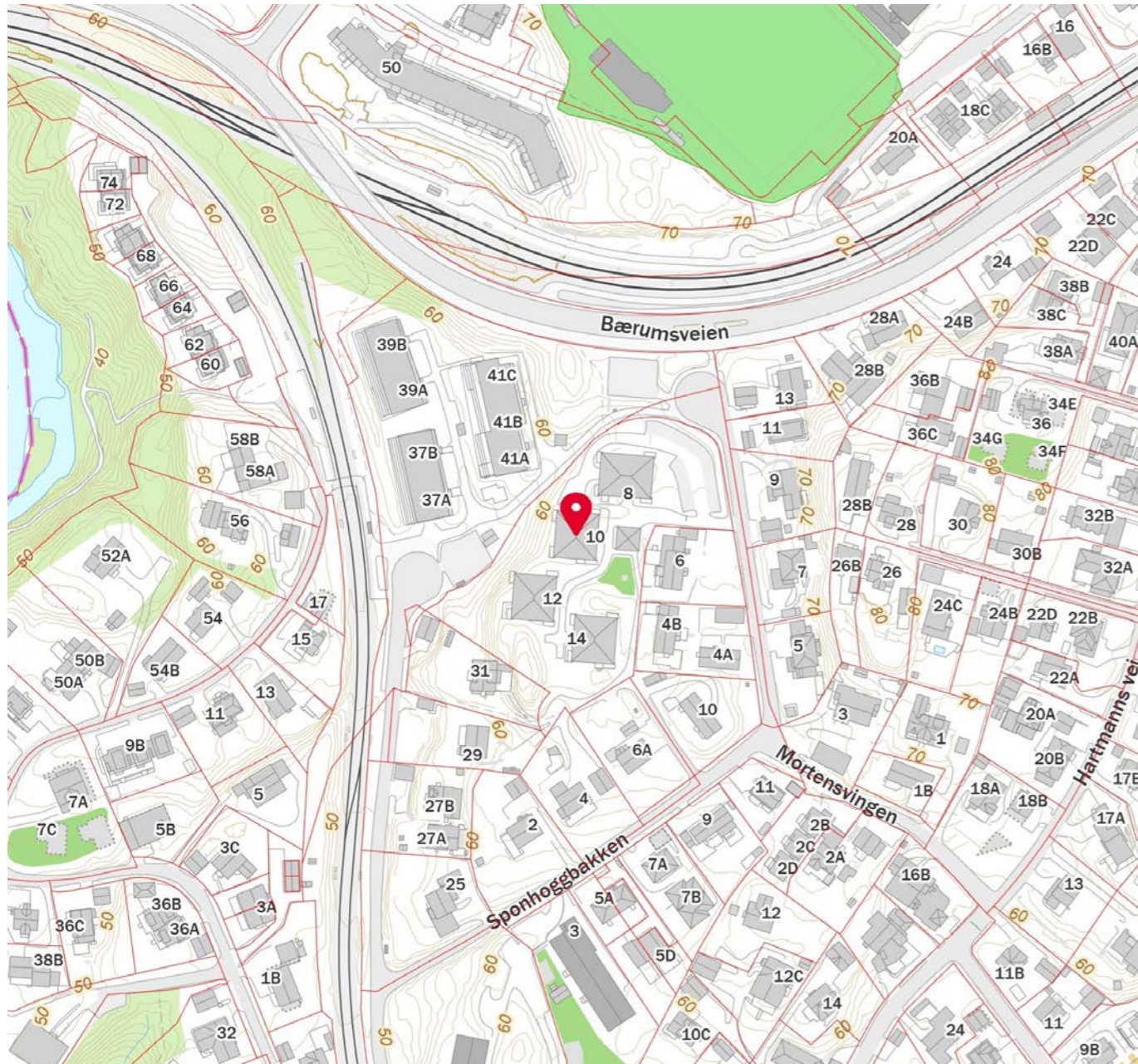
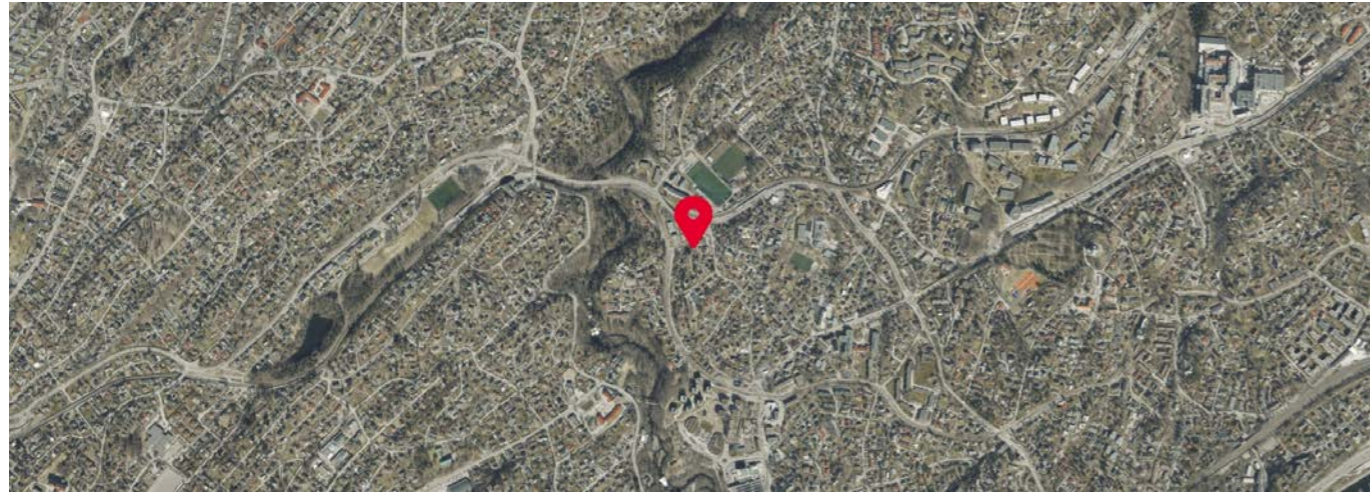


Familiesammensetning



Sivilstand

	Øraker	Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



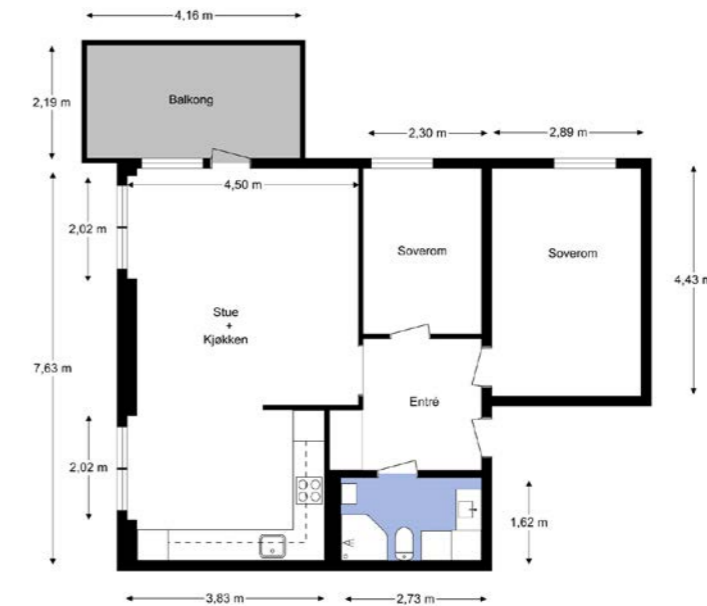
Tilstandsrapport

📍 Mortensvingen 10, 0284 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 564, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 25.02.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 11838-25044

Referansenummer: TE8163

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



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 byggregler

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løse sliker 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

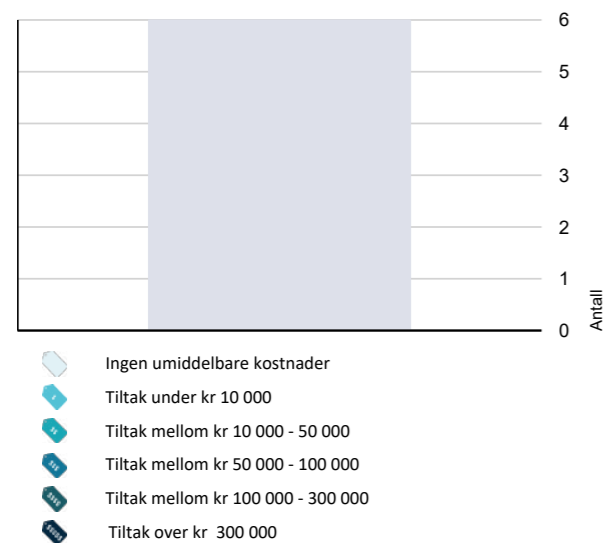
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Mortensvingen 10. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
- Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1993

Tilbygg / modernisering

2014	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer.
2014	Overflater	Legging av parkett med fotlister, montering av taklister
2014	Bad	Montering av dusjkabinett og garnityr
2015	Interiør	Montering av garderobe med innredning i entre
2015	Oppvarming	Montering av panelovner
2016	Balkong	Oppgradering av plattning med oppsetting av rekkverk
2025	Overflater	Maling av vegger, montering av fotlister.
2025	Overflater	Lakking av gulv på soverom og entre

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygget fremstår med yttervegger i bindingsverk kledd med liggende panel. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i valm konstruksjon, tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov oppgradering av vinduer med karmen. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.9,1m². Gulvet er belagt med terrassebord, rekkverk fremstår med liggende kledning. Høyde på rekkverk er målt til 1,11m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNVENDIG

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Det er bjelker med innfelte lys i enkelte rom. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,4m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert endel merker i parkett i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av enkelte overflater bør på beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av leilighet eller i bygget generelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Dørblader er nylig skiftet.

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befarings, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befarings av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon på oppbygging av bad. Opplysninger er gitt av eier:

Vegger med fliser ble lagt i 2014, utenpå eksisterende vegger. Det er uvisst hva slags tettesjikt som er benyttet bak fliser. Gulvet er ikke oppgradert av dagens eier, alder på konstruksjon er uvisst. Garnityr med dusjkabinett ble installert i 2014.

LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte flater, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Fuktinntregning i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremkommet opplysninger om tettesjikt i gulv eller vegger. Ut i fra visuell befaring av sluk er det ikke mulig å konstantere type membran som ligger under fliser. Ved bruk av dusjkabinett, vil belastning av konstruksjoner reduseres. Damptrykket i rommet vil kunne påvirke konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 settes ut i fra manglende opplysninger om tettesjikt.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjkabinett, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og wc.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Kapasitet og mengde luftskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte/glass fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet. Det er observert noe avskalling på fronter,

Årstall: 2014

Kilde: Eier

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:

Vanntilførsel med kobberør.

Bad:

Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

Stoppekran:

Kraner er plassert i benkeskap på kjøkken, kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på vannrør, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørøpplagg i kjøkkenbenk

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil på bad.

Kapasitet og mengde luftskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 116L fra 2014, er plassert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsbereidere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsbereidere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes, av sikkerhetsmessige årsaker.

Det kan være fare for varmegang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereider.

Tilstandsrapport

TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den foreklede 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på beforingen.

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.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier. Det er ikke utført arbeid på el-anlegget i dagens eier eiertid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Kjøkken ble oppusset i 2014, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

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 Opplysninger er gitt av eier.
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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 Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

I følge eier er det foretatt el-kontroll for ca. 5år siden, dokumentasjon er ikke tilgjengelig pr.nå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har montert røykvarsler, samt brannslange tilkoblet i kjøkkenbenk.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

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

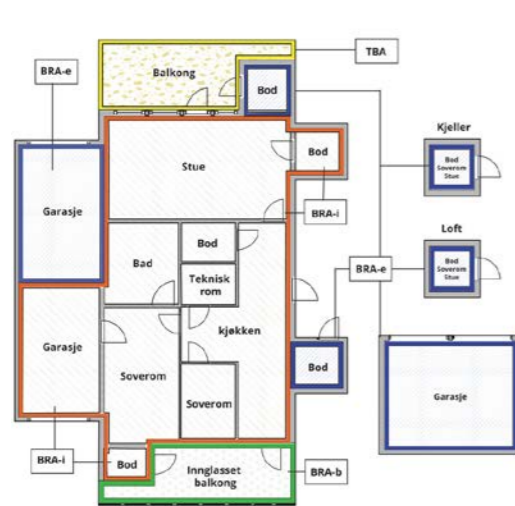
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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 utføre overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	64			64	9
Loftsbod		8		8	
SUM	64	8			9
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Soverom 2		
Loftsbod	Bod		

Kommentar

Med boligen følger det en loftsbod med gulvareal på 15m². Målbar areal i loftsbod er 8m². Bod arealer utgjør til sammen 8m² BRA-E. Balkongen er målt til 9,14m² og er avrundet til 9m² i TBA. Med leiligheten følger det også garasje plass merket med nr. 14, det er montert Park-box på plassen. Eier opplyser at styret i sameiet jobber med 2 aktører, for å installere ladere på garasjeplasser.

Disposisjonsrett på bod og garasje plass er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Stein Frich	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	564		14	6740 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Mortensvingen 10

Hjemmelshaver

Frich Stein

Boligselskap

Sameiet Mortensvingen 8-14

Eierandel

65 / 2825

Forretningsfører

Solibo AS

Organisasjonsnr

980439070

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en garasjeplass i felles anlegg.

Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2025		Gjennomgått	6	Nei
Megleropplysninger	25.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Årsoppgjør 2024	25.02.2025		Gjennomgått	9	Nei
Husordensregler for Sameiet Mortensvingen 8 -14	25.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024	25.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Mortensvingen 8 – 14	25.02.2025		Gjennomgått	3	Nei
Vedtekter for Sameiet Mortensvingen 8 - 14	25.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Fasade tegninger	25.02.2025		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	25.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	25.02.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 bygningssakkyndiges 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler 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 byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig 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. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig 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 bygningssakkyndig 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 funksjonsprøving 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/personvernerklaering/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/TE8163>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240216	
Selger 1 navn	
Stein Frich	
Gateadresse	
Mortensvingen 10	
Poststed	Postnr
OSLO	0284
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SF

Document reference: 1006240216

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

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

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

Beskrivelse

Document reference: 1006240216

Filer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

Document reference: 1006240216

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

Nei Ja

Document reference: 1006240216

Tilleggskommentar

Ingen

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006240216

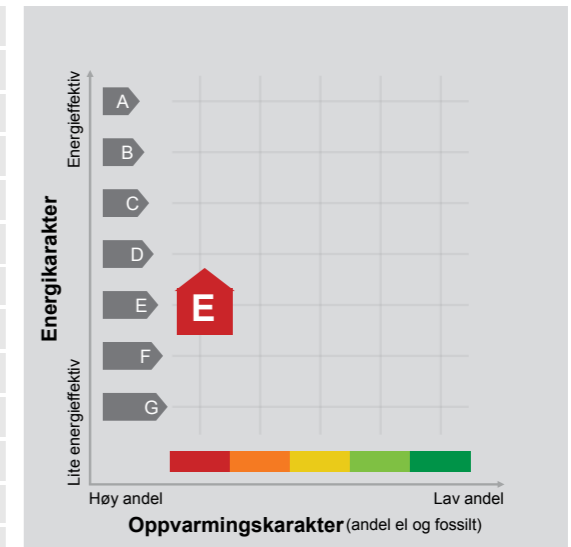
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Frich	ddec91b14e0422e4ab65426 622afe204c7143e51	06.01.2025 17:54:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240216

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



Adresse	Mortensvingen 10
Postnummer	0284
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	564
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81136408
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-64128
Dato	05.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 varmelementer 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

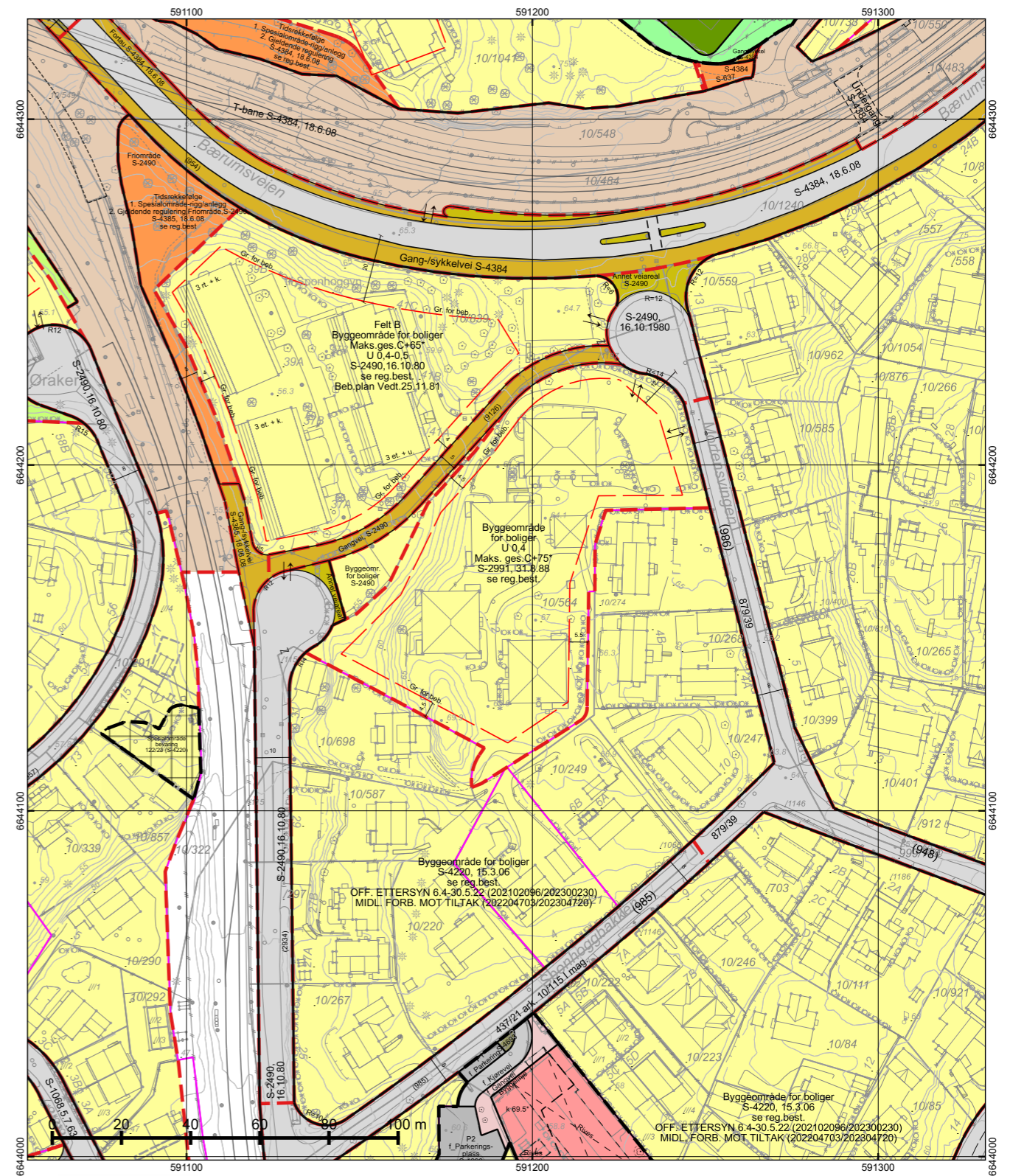
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 utskifting 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 20: 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 18.02.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 327221/ 86505854 Adresse: MORTENSVINGEN 10 Gnr/Bnr: 10/564	Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV Kommentar:	

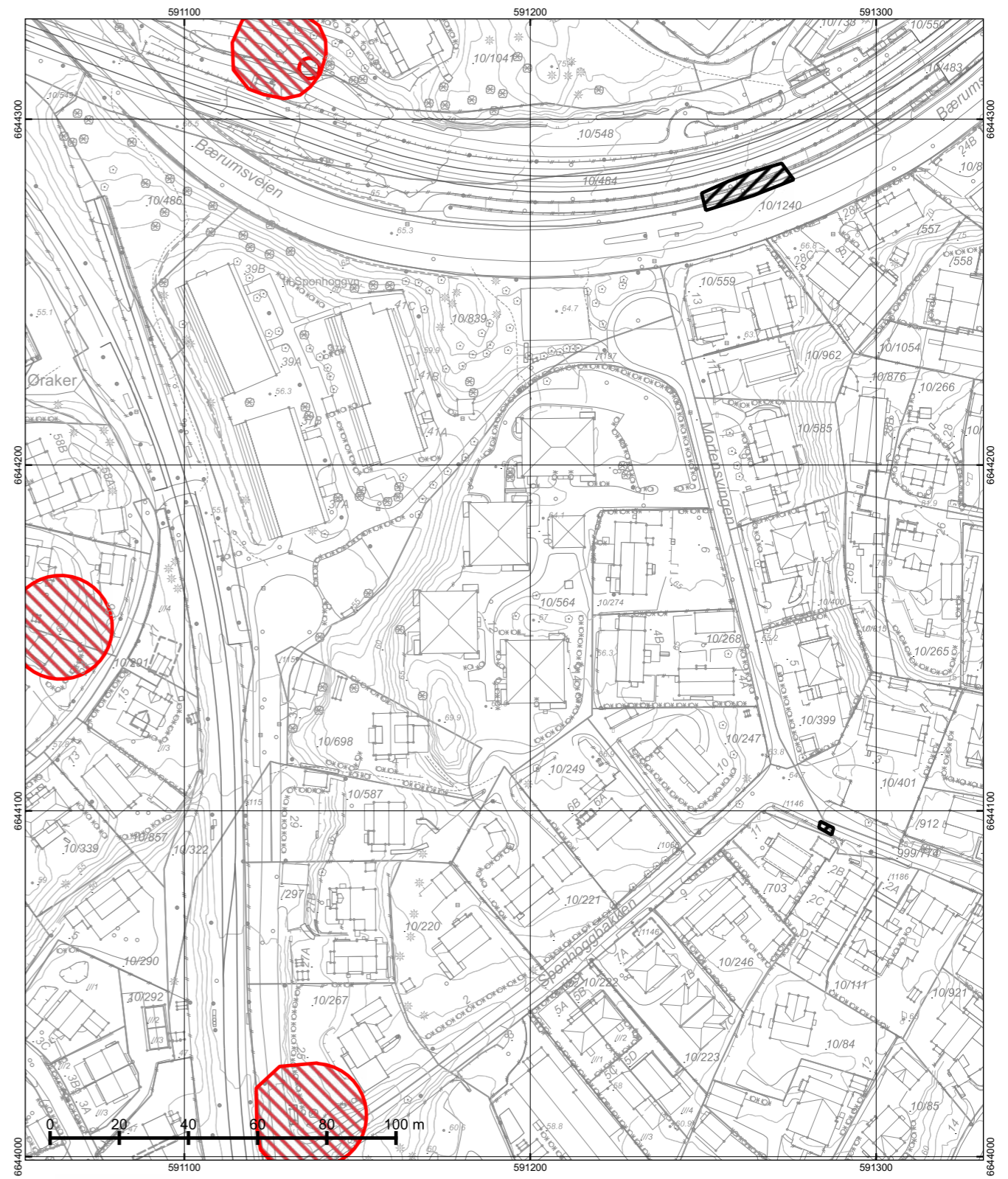
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1161 - Barnehage
- 1430 - Idrettsstadion
- 2011 - Kjøreveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 18.02.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvdistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsoverføring. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 327221/ 86505854 Adresse: MORTENSVINGEN 10 Gnr/Bnr: 10/564	Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV Kommentar:	



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtidig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Oslo

Dato: 18.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327221/86505854
Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





Gabrielsen & Parters AS
E-post: theodor.belle@aktiv.no

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Mortensvingen 8-14

Megleropplysninger

19.02.2025

Vi viser til forespørsel av 19.02.25

Boligselskap: Sameiet Mortensvingen 8-14
Organisasjonsnr: 980 439 070
Gnr./bnr: 10 / 564
Eier(e): Stein Frich

Seksjons-/andelsnr: 14
Adresse: Mortensvingen 10, 0284 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/mortensvingen8-14/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/mortensvingen8-14/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 82737299
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Seksjonen disponerer parkeringsplass.

Informasjon om lån pr. 01.02.25:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.57.80343
Nominell rente (flyt):	5,90 %
Innfrielsesår:	2037
Saldo pr 01.02.2025:	kr 4 440 451
Andel av saldo	kr 102 170
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.339,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 400,- pr. md.
Trappevask	kr 250,- pr. md.
Parkeringsplass	kr 100,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.089,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Mortensvingen 8-14 Org.nr. 980439070

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		1 910 500	2 002 188	2 082 500	2 082 500
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		96 000	57 600	60 000	60 000
Andre inntekter	1	128 200	10 600	13 000	13 000
Sum inntekter		2 134 700	2 070 388	2 155 500	2 155 500
Kostnader					
Lønn	2	136 920	123 228	60 000	60 000
Kommunale avgifter		494 451	419 880	462 000	540 000
Strøm og varme		55 973	73 460	75 000	75 000
TV og bredbånd		249 024	238 584	254 000	270 000
Vaktmester og renhold	3	367 671	351 399	379 500	390 000
Reparasjon og vedlikehold	4	356 655	325 790	278 000	250 000
Forretningsførsel og honorarer	5	143 525	134 815	141 000	141 000
Forsikring		95 081	86 991	92 000	110 000
Andre kostnader	6	20 192	17 025	13 000	11 000
Sum kostnader		1 919 492	1 771 171	1 754 500	1 847 000
Driftsresultat		215 208	299 217	401 000	308 500
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		7 883	8 017	8 500	12 000
Finanskostnader		324 814	286 286	320 000	320 000
Sum finans	7	-316 931	-278 269	-311 500	-308 000
Resultat		-101 724	20 948	89 500	500

Sameiet Mortensvingen 8-14

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		4 818 400	4 818 400
Sum anleggsmidler	8	4 818 400	4 818 400
Omløpsmidler			
Kundefordringer		134 082	10 702
Forskuddsbetalte kostnader		70 768	60 860
Sum fordringer	9	204 850	71 562
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	10	628 124	1 028 455
Sum omløpsmidler		832 974	1 100 017
Sum eiendeler		5 651 374	5 918 417

Sameiet Mortensvingen 8-14

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	1 101 745	1 203 468
Sum egenkapital		1 101 745	1 203 468
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	12	4 440 451	4 560 427
Sum langsiktig gjeld		4 440 451	4 560 427
Leverandørgjeld		0	6 799
Annen kortsiktig gjeld	13	109 178	147 723
Sum kortsiktig gjeld		109 178	154 522
Sum egenkapital og gjeld		5 651 374	5 918 417

Oslo, 13.02.2025
Styret for Sameiet Mortensvingen 8-14

Petter Rønneberg
Styreleder

Sissel Mona Karlsson-Haig
Styremedlem

Rigmor Nilsen
Styremedlem

Frid Anne Lønstad
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkeringsleie fritt	24 000	0	0	0
Trappevask	93 600	0	0	0
Dugnadsbidrag	7 600	7 600	8 000	8 000
Flyttegebyr (B)	3 000	3 000	5 000	5 000
Sum andre inntekter	128 200	10 600	13 000	13 000

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	120 000	108 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	15 228	0	0
Sum lønnskostnader	136 920	123 228	60 000	60 000

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	0	0	5 000	0
Vaktmesterhonorar	367 671	351 399	374 500	390 000
Sum vaktmester og renhold	367 671	351 399	379 500	390 000

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie container o.l.	0	0	13 000	0
vedlikehold bygg	56 245	84 544	100 000	100 000
Vedl. vann/kloakk/rør	0	0	15 000	0
Vedl. uteareal	265 655	216 258	100 000	100 000
Vedlikehold garasjer	9 118	0	15 000	15 000
Brannvern	25 638	24 988	35 000	35 000
Sum vedlikehold	356 655	325 790	278 000	250 000

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	21 125	17 088	18 000	18 000
Forretningsførerhonorar	122 400	117 728	123 000	123 000
Sum honorar	143 525	134 815	141 000	141 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon. Revisjonsselskapet er AS Revisjon. Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	3 000	3 000	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	8 700	5 000	5 000
Porto	0	0	2 000	0
Bankgebyr	4 621	5 325	6 000	6 000
Annen kostnad,	12 571	0	0	0
Sum andre kostnader	20 192	17 025	13 000	11 000

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekt kundefordringer	0	599	1 000	1 000
Forsikringsutbytte	7 883	7 418	7 500	11 000
Sum finansinntekter	7 883	8 017	8 500	12 000
Renter Lån	324 814	286 286	320 000	320 000
Sum finanskostnader	324 814	286 286	320 000	320 000
Sum finans	-316 931	-278 269	-311 500	-308 000

Note 8 Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	4 818 400
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	4 818 400
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0
Bokført verdi pr.31.12	4 818 400
Anskaffelsesår	2000

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer - reskontro	134 082	10 702
Sum kundefordringer	134 082	10 702
Periodiserte kostnader	0	60 860
Forskuddsbetalt forsikring	70 768	0
Sum andre fordringer	70 768	60 860
Sum fordringer	204 850	71 562

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 628 124 og skattetrekkskonto i DNB.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 11 Optjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	1 203 468	1 182 521
Årets resultat	-101 724	20 948
Egenkapital 31.12	1 101 745	1 203 468

Note 12 Langsiktig gjeld

Lån 1636.57.80343

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 15 år

Opprinnelig lånebeløp 2022	4 730 000	
Nedbetalt tidligere	169 573	
Nedbetalt i år	119 976	
Lånesaldo 31.12		4 440 451
Beregnet innfrielsesdato: 04.07.2037		

Sum langsiktig gjeld 4 440 451

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	28 255	67 709
Påløpt rente	80 923	80 014
Sum annen kortsiktig gjeld	109 178	147 723

Note 14 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	945 496	1 053 494
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-101 724	20 948
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-119 976	-128 946
B. Årets endring i disponible midler	-221 700	-107 998
C. Disponible midler 31.12	723 796	945 496

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Husordensregler for Sameiet Mortensvingen 8-14

(Per april 2024)

Generelt:

Styrets målsetting er at alle beboere i Mortensvingen 8-14 skal trives og at alle tar hensyn og initiativ til fellesskapets beste.

§ 1 – Om husordensreglene

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Endringer vedtas på årsmøte.

§ 2 - Fremleie

Ved fremleie skal styret av registreringshensyn underrettes om dette.

§ 3 – Styrets rolle

Styret skal initiere tilpasninger og foreslå endringer i husordensreglene til sameiets og sameiernes beste. Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret skal skje skriftlig.

Ytre orden:

§ 4 - Oppgangene

I oppgang/loft/garasje skal det ikke plasseres private eiendeler. Brannfarlig materiale må ikke oppbevares på loft eller i garasjen. Bildekk skal ikke oppbevares på loftet. Gassbeholder til utegrill skal lagres på veranda hele året. Barnevogner og rullatorer kan stå i oppgangen dersom de plasseres slik at de ikke står i veien for sikringsskap og brannvernustyr, eller hindrer rømningsvei. Beboere plikter å verne om ytre anlegg.

§ 5 - Fellesdører

Alle fellesdører skal holdes låst, garasjeportene skal holdes lukket.

§ 6 – Innkjøring og parkeringsplasser

Innkjøring og parkering på boligområdet er kun tillatt for nødvendig av- og pålasting. Bommen skal lukkes etter utkjøring. Beboere må sørge for at besøkende bruker gjesteparkeringene. Disse er kun forbeholdt besøkende.

Lading av el-biler må skje etter gjeldende regler.

§ 7 - Dugnader

Dugnad holdes to ganger pr. år, en gang på våren og en gang på høsten. God deltakelse er av stor betydning for å holde sameiet ryddig og i orden. Alternativt til å bidra med innsats før eller under dugnaden, kan man bidra med et dugnadstilskudd som går til innkjøp av nødvendig utstyr, planter etc. Styret har fullmakt til å fastsette dugnadstilskuddets størrelse. Dette informeres om ved innkallingen til dugnad.

§ 8 – Utendørs på eiendommen

Alle former for oppsetting av gjerde, hekk, blomsterbed, villvin osv. utenfor leilighetene, skal behandles i styret for godkjennelse i forkant av igangsettelse.

Seksjonseiere i 1.etasje har eierrett som er begrenset til opprinnelig terrasse på ca. 8 m². Området rundt plattningene er sameiets eiendom. Der området ikke naturlig kan benyttes som fellesareal er det mulig å søke styret om utvidelse av terrasse, med midlertidig eksklusiv bruksrett for utvidelsen. Søknaden skal være skiftlig og inkludere tegning med plassering og mål. Utvidelsen av terrassen må bygges slik at den, hvis nødvendig, lett kan fjernes. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av utvidelsen og for utføring av arbeidet hvis utvidelsen eventuelt må fjernes. Arbeidet må utføres håndverksmessig korrekt. Det skal sendes nabovarsel til nærmeste naboer (de som har utsikt til terrassen). Ved salg av seksjoner som har midlertidig eksklusiv bruksrett av fellesareal skal det tydelig informeres om hva som omfattes av seksjonens eierrett.

Dersom det fortas utvidelser og oppsetninger som ikke er godkjent vil dette kunne bli tilbakestillt av styret. Regningen for tilbakestillingen belastes seksjonseier.

Det er ikke tillatt å montere antenne/parabol av noen art på fasaden. Unntak er inne på egen terrasse/veranda. Søknad om plassering skal først til godkjennelse i styret.

I tillegg henstilles det til å forhøre seg med styret når det gjelder typer markiser, farge på maling og andre ting som har med utvendig fasade å gjøre. Dette for å opprettholde en enhetlig og ryddig fasade.

Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri noe sted på sameiets eiendom.

Fellesrom

§ 9 - Sjøppelhåndtering

Sjøppel skal kastes i sjøppelcontainere i uthuset. Det må ikke kastes lett antennelig avfall i containerene. Sjøppel skal sorteres, og vi har separate containere for papir/papp og annet avfall som omfatter grønne poser til matavfall, lilla poser til plastavfall og vregte handleposer til restavfall. Poser skal knyttes godt igjen og kartonger må slås sammen. Overfyll ikke containerne (lokket må kunne stenges ordentlig), da dette skaper lukt og gode forhold for skadedyr. Større saker som ikke er å betegne som husholdningsavfall, er forbudt å kaste i – eller plassere ved siden av – containerne/sjøppelrom og må kjøres vekk av den enkelte beboer.

§ 10 - Sykkelboder

I sykkelbod skal det kun oppbevares sykler og sameiets hageredskaper. På vinteren er det i tillegg tillatt å oppbevare akebrett i sykkelboden. Om sommeren må disse lagres annet sted.

§ 11 - Systemnøkler

Tap av systemnøkler (til fellesdører og garasje) skal meldes til styret v/forretningsfører omgående. Eier må bekoste nye nøkler. Nye nøkler må bestilles hos forretningsfører. Det er ikke tillatt å sette opp nøkkelbokser ute.

§ 12 - Skilt

Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilt både på ringetablå og postkasser i sameiet. Forskriftsmessige postkasseskilt kan bestilles på flytteportalen.no. For endringer av navn på ringetablå er det beboers ansvar å ta kontakt med styret som retter opp i tablået.

Indre orden:

§ 13 - Generelt

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannrør ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

§ 14 - Dyr

Normen er at det er tillatt å holde kjæledyr som ikke er til sjenanse for andre beboere. Styret skal informeres i god tid før kjæledyr anskaffes for formell godkjennelse.

Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. Dette gjelder alle hunder og beboere kan derfor informere alle som lufter hunden på vår tomt om dette. Alle dyreeiere/-passere plikter å rydde opp etter sine kjæledyr på eiendommen og det anses som særskilt viktig at hundeeiere/-passere straks fjerner hundenes ekskrementer ved å benytte hundeposer som knyttes godt sammen og kastes i søppelkassen.

§ 15 - Ventilasjonsanlegg

Alle leiligheter har mekanisk ventilasjonsanlegg. Frisklufttilførsel skjer via spalteventiler i vindusrammene. Det er derfor viktig å sørge for at tilstrekkelig antall frisklufts-ventiler er åpne (minimum én per rom) – særlig om vinteren når dører og vinduer ofte holdes lukket. Det er ikke tillatt å sette inn ventilator med motor som kobles til ventilasjonsanlegget på kjøkkenet. Skal det skiftes vifte, må ventilatorhette for sentralt mekanisk avtrekk (fellesavtrekk) benyttes. Det skal ikke være motor i denne. Alternativt kan man montere omløpsvifte med kullfilter. Man må i så fall påse at spjeld til avtrekk ikke er stengt og at evt. ventilatorskap har slisser slik at luften kan sirkulere. Før anskaffelse av ny vifte skal styret kontaktes for godkjennelse.

§ 16 - Grill

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill i sameiet, med unntak av grillen ved lekeplassen.

§ 17 – Ro og hensyn

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn. Beboere oppfordres til å vise hensyn når det gjelder støy og bl.a. ikke benytte vaskemaskin/oppvaskmaskin i dette tidsrommet.

Støyende arbeid kan bare utføres i tidene mandag – fredag, kl.07:00 – kl.20:00, kl.10:00 – kl.18:00 på lørdager og kl.12:00 – kl.18:00 på søndager/helligdager.

Det henstilles alle beboere om å ta hensyn til sine naboer når det gjelder aktivitet som kan være sjenerende.

Noen eksempler kan være: når verandaer/terrasser benyttes på sen kveld, avspilling av høy musikk og sang- og musikkøvelser.

Om det røykes på veranda/terrasse skal særlig aktsomhet utvises så ikke andre beboere blir unødig sjenert.

Når selskaper skal avholdes, eller potensielt støyende/sjenerende aktivitet eller arbeid skal gjennomføres, må nabovarsel med tidsangivelse henges opp på oppslagstavlen i rimelig tid.

Dispensasjon fra de generelle bestemmelsene om ro og hensyn skal søkes om skriftlig til styret, og hvis dette innvilges skal berørte naboer informeres.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Mortensvingen 8 – 14

Tirsdag 9. april 2024 kl 18.00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Mortensvingen 8 - 14 i Sportsveien Borettslag, Lysehagan 50.

I tillegg til ovenstående regler gjelder de meddelelser – skriftlig og muntlig – som til enhver tid gis av styret eller forretningsfører/vaktmester på vegne av styret, som en del av husordensreglene.

Utleiere plikter å sørge for at deres leietakere er innforstått med husordensreglenes bestemmelser.

Se også vår webside: <https://sameietmortensvingen.wordpress.com/>

Følgende seksjoner var representert ved personlig fremmøte:
Storhammar, Lagarrigue, Lønstad, Nilsen, Karlsson-Haig, Rønneberg/Udland, Tjeldflåt. Frich, Størkersen, og Stenberg

Ved fullmakt: Ingen.

Av sameiets 48 seksjoner var 10 representert.

Dessuten møtte Espen Kjelsrud fra PHM Forvaltning AS. Som møteleder sammen med styreleder ble valgt forretningsfører Espen Kjelsrud. Som referent ble Espen Kjelsrud valgt.

Det var ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden, og årsmøtet ble erklært for lovlig satt.

Til å godkjenne protokollen sammen med møteleder valgte forsamlingen Stein Frich.

Sakene fikk følgende behandling:

Sak 1 – Styrets årsberetning for 2023

Årsberetningen ble gjennomgått av styreleder og deretter enstemmig godkjent.

Sak 2 – Styrets interne beretning for 2023

Styrets beretning ble gjennomgått av styreleder og forretningsfører. Her ble det blant annet redegjort om gjennomførte oppgaver siste år.

Beretningen ble deretter enstemmig godkjent.

Sak 3 - Årsregnskap for 2023 og revisors beretning

Årsregnskapet ble gjennomgått post for post av forretningsfører. Det var ingen spørsmål. Revisjonsberetningen fra Holten Revisjon AS ble ikke klar til årsmøtet og vil bli sendt ut sammen med protokoll.

Årsregnskapet for 2023 ble deretter enstemmig godkjent.

Sak 4 – Godtgjørelse til styret

Styrets forslag til vedtak lød som følger:

"For funksjonsåret 2023 utbetales kr 60 000,-, som fordeles mellom styre- og varamedlemmer etter styrets eget beste skjønn».

Honorar er redusert etter styrets ønske. Dette sparer sameiet for kr 63 000.

Forslaget ble enstemmig vedtatt ved akklamasjon.

Sak 5 – Sak fra styret, tilføyinger i husordensreglene

Styreleder redegjorde for de ønskede endringer vedrørende fyrverkeri på eiendommen og regler for dyrehold på eiendommen. Saken ble diskutert og det ble enstemmig enighet om endringene.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 6 – Innkomne forslag

En sak fra Frank-Robert Sveinsbø var kommet inn til styret. Ved en inkurie kom ikke denne med i innkallingen, men saken ble redegjort for av styreleder på årsmøtet, og styrets innstilling om prioritering av mer prekære saker ble godkjent. Saken er på vedlikeholdsplanen og vil bli vurdert fortløpende når sameiets midler tillater dette.

Styrets innstilling ble enstemmig tatt til etterretning.

Sak 7 – Budsjett for 2024

Budsjettet ble gjennomgått post for post av forretningsfører, og det fremkom enkelte spørsmål som ble besvart.

Budsjettet ble enstemmig tatt til etterretning.

Sak 8 - Valg av styre

Denne gang skal det velges styreleder for 1 år, samt et styremedlem og et varamedlem for to år. Petter Rønneberg tilbød seg å ta gjenvalg som styremedlem for 2 år, og styreleder for 1 år. Sissel Karlsson-Haig tilbød seg å ta gjenvalg som styremedlem. Ronald Storhammar har tilbudt seg å ta verv som styremedlem. Alle ble valgt ved akklamasjon.

Styret består etter dette av:

Petter Rønneberg (nr. 8)	styreleder	til våren 2025
Sissel Karlsson-Haig (nr. 8)	styremedlem	til våren 2026
Rigmor Nilsen (nr. 8)	styremedlem	til våren 2025
Frid-Anne Lønstad (nr. 12)	styremedlem	til våren 2025
Ronald Storhammar (nr. 10)	varamedlem	til våren 2026
Marion F. Lagarrigue (nr. 12)	varamedlem	til våren 2025

Alle valg var enstemmige.

Sak 9. Eventuelt (ikke vedtakssaker)

Styreleder orienterte om en endring av fordelingen av felleskostnadene. Felleskostnadene har over tid blitt sjevære belastet de større leilighetene ved at kostnader som har lik nytteverdi har blitt fordelt etter brøk. Styret og forretningsfører har derfor trukket ut flere kostnader som bør fordeles likt på alle seksjoner.

I praksis vil det si at flere kostnader vil fremkomme på faktura og det vil bli en liten endring i innbetalingene til hver seksjon. Trappevask vil måtte justeres opp i henhold til faktisk kostnad.

Endringen vil være gjeldende fra 1. juli i år. Merk de vil bli en endring på felleskostnadene fra 1. juli. De større leilighetene vil få redusert sine felleskostnader med noen hundre kroner pr mnd, og de mindre leilighetene vil få en økning i felleskostnader på noen hundre kroner.

Orienteringen om fordeling av felleskostnadene ble enstemmig tatt til etterretning.

Styreleder informerte om nært forestående prosjekter. Det vil bli etablert 4 ladeplasser for elbil i sameiet. Dette er i dag et minstekrav til sameier og borettslag. Og vil ytterligere øke verdien av eiendommen. Det er ikke økonomi eller mulighet på dette tidspunkt å etablere en ladestruktur til samtlige plasser ute og inne. Ytterligere ladepunkter må eventuelt vurderes på lang sikt.

Det blir opparbeidet parkeringsplasser på sameiets eiendom i forbindelse med ladepunktene.

Orienteringen om elbilladepunkter ble enstemmig tatt til etterretning.

Marion Lagarrigue og Frid-Anne Lønstad informerte om sykkelskurprosjektet. Dette er allerede i gang. Plassen ved siden av søppelskur vil bli steinbelagt og det vil bli montert fester til låsing av sykler samt tak over sykkelparkeringen.

Orienteringen om sykkelskur og parkering ble enstemmig tatt til etterretning.

Enkelte andre saker ble også diskutert uten at de tas med i protokollen.

Møtet ble hevet ca. kl. 19.30

Petter Rønneberg (s.)
møteleder

Stein Frich (s.)
protokollvitne

Espen Kjelsrud (s.)
referent

Vedtekter

Vedtekter for Sameiet Mortensvingen 8 - 14

1. SAMEIETS NAVN ER SAMEIET MORTENSVINGEN 8 - 14.

Formålet er å ivareta sameiernes fellesinteresse gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg for sameiets eiendom gnr./bnr. 10/564. Adresse Mortensvingen 8, 10, 12 og 14 i Oslo.

Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen. Kun fysiske personer kan erverve seksjoner. Aksjeselskaper og andre selskapsrettslige innretninger kan ikke erverve seksjoner.

SEKSJONSINDELING.

Snr.	Leil.nr.	Sameiebrøk	Snr.	Leil.nr.	Sameiebrøk
1	111	72/2825	25	311	51/2825
2	112	85/2825	26	312	65/2825
3	113	50/2825	27	313	50/2825
4	114	50/2825	28	314	50/2825
5	121	85/2825	29	321	65/2825
6	122	85/2825	30	322	65/2825
7	123	50/2825	31	323	50/2825
8	124	50/2825	32	324	50/2825
9	131	85/2825	33	331	65/2825
10	132	85/2825	34	332	65/2825
11	133	50/2825	35	333	50/2825
12	134	50/2825	36	334	50/2825
13	211	51/2825	37	411	50/2825
14	212	65/2825	38	412	50/2825
15	213	50/2825	39	413	65/2825
16	214	50/2825	40	414	51/2825
17	221	65/2825	41	421	50/2825
18	222	65/2825	42	422	50/2825
19	223	50/2825	43	423	65/2825
20	224	50/2825	44	424	65/2825
21	231	65/2825	45	431	50/2825
22	232	65/2825	46	432	50/2825
23	233	50/2825	47	433	65/2825
24	234	50/2825	48	434	65/2825

2. SAMEIETS ORGANER.

Sameiets øverste organ er årsmøtet, hvortil samtlige eiere av seksjoner har møte- forslags- tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøte og til å uttale seg.

3. INNKALLING TIL ORDINÆRE ÅRSMØTER.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel på minimum 8, maksimum 20 dager. Med innkallelsen skal følge Årsrapport fra styret og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Forslag som etter lov eller vedtekt må vedtas av minst to tredels flertall, endringer av vedtekter eller tiltak som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte sameier eller for sameiet som helhet, må forelegges styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallelsen.

4. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 av sameierne som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

5. OM ÅRSMØTET.

I årsmøtet og ekstraordinært årsmøte har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameier har rett til å møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle årsmøtet med mindre noe annet fremgår. Ingen kan møte med mer enn 2 fullmakter.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
4. Foreta valg av styre og revisor.

6. VALG. M.V.

Valg av styre og revisor foregår ved enkelt flertall.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdet i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, 2. punktum i eierseksjonsloven.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
- h) Fastsettelse og endring av vedtekter.

7. STYRET.

Styret velges av årsmøtet blant sameierne og består av 4 medlemmer og 2 vara-medlemmer. Det bør være ett styremedlem for hvert hus. Ett av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av årsmøtet. Funksjonstiden for styret med varamedlemmer er 2 år, således at to styremedlemmer og ett varamedlem er på valg hvert år. Gjenvalg er tillatt.

8. INNKALLELSE TIL STYREMØTER.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. For øvrig innkalles det til styremøter når ett styremedlem eller forretningsfører krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Informasjon sendes sameierne ved behov, enten som sirkulære eller kopi av møtereferat.

9. STYRETS KOMPETANSE.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst 2 medlemmer i fellesskap. Styret skal sørge for ordentlig og fullstendig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

10. INNHABILITET.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredene personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

11. SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT.

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameierandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, dog må overdragelser og bortleie meldes til styret på forhånd.

12. FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD.

Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold av fellesanliggender fordeles etter sameierbrøkene. Medlemmene må selv serge for forsvarlig vedlikehold av sine seksjoner med ytre rom.

13. SAMEIETS PANTERETT.

I henhold til eierseksjonslovens § 31 har sameiet panterett til seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Dette pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2 G) på tidspunkt da tvangsdekning beslutes gjennomført. Denne panteretten faller bort dersom det ikke senest 2 år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold. Panterett som omhandlet i dette avsnitt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn den del som faller på ham/henne.

14. MISLIGHOLD.

Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å begjære tvangsfravikelse eller kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 38 og § 39.

Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarselen er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 38.

Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen jfr. eierseksjonslovens § 39. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Fravikelse av annen bruker enn sameier

Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt. Styret må senest samtidig gi pålegg om salg til Sameieren.

15. TVISTER

Tvistemål som utspringer av sameierforholdet hører under de alminnelige domstoler med Oslo som vernetting.

For øvrig gjelder lov av 16.06.2017 Lov om eierseksjoner, med senere endringer.

Vedtatt i ordinært årsmøte 09.04.2019. Erstatte vedtekter av 19.04.1999, med endringer av 17.01.1991, 10.06.1992 og 27.04.1995.



Oslo kommune



Moderne Bygg AS
Blindernveien 5

0361 OSLO

Willy Bråthen
c/o Moderne Bygg AS
Blindernveien 5
0361 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900100023	93/15976

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Bjørn Meling	27. april 1993

Arbeidssted : 010/0564 Mortensvingen 10, Blokk 2
Byggherre : Moderne Bygg A/S, Blindernveien 5, 0361 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLØKK

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid 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.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygning vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Bjørn Meling
Overingeniør

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefaks: 02 66 25 85
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag: 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150



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 TEPPER 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-antennar 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.

Boligkjøperforsikring

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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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.

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. 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.
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 fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.
Tar deg videre