PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

CHRISTOPHERS VEI 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Megleropplysninger

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Attester og byggetegninger

Energiattest

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Christophers vei 8, 0871 OSLO

OSLO kommune

gnr. 53, bnr. 305

Andelsnummer 52

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1708 **Referansenummer:** VN1080

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms loftsleilighet som i 2020/2021 gjennomgikk en større oppgradering. Boligen ligger i byggets øverste etasje og har en funksjonell romløsning.
Leiligheten har nyere laminatgulv på alle gulvflater, slette, malte vegger og tak samt fliser på bad med panel i tak. Det er separat kjøkken og romslig stue/spisestue. Leiligheten har skråtak og to soverom.
Stue og kjøkken har gode vindusflater som gir godt lysinnslipp. Fra stue/spisestue er det vindu med fransk balkong.
Lagring er sikret gjennom to eksterne boder i felles bodkjeller.
Leiligheten fremstår med lite slitasje på overflater, med unntak av bad som har alderstegn.https://www.ivit.no/assets/images/icon/md-pdf-w.svg

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Saltak (skråtak) i trekonstruksjon, tekket med takstein eller plater.
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt.
Det er malte trevinduer med 3-lags isolerglass. På begge soverom er det Velux-vinduer med innvendig solskjerming.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør. Det er balkongdør til fransk balkong med 3-lags isolerglass.
Leiligheten disponerer to boder i felles bodkjeller.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminatgulv i alle rom, med unntak av bad som har malte fliser på gulv.
Veggene har slette, malte overflater i alle rom. På bad er det malte fliser på vegger.
Takene er slette og malte, med partier med skråtak. Takhøyde i stue er målt til ca. 254 cm.
Etasjeskiller er utført i betong. Trapper og reposer i fellesareal er i betong med terrazzo, for øvrig malte flater.
Boligen har glatte, malte dørblad. Det er dør med glassfelt mellom kjøkken og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Badet er fra ca. 2002 (antatt), og byggeteknisk forskrift fra perioden 1997–2010 legges til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.
På veggene er det malte fliser i størrelse ca. 20 x 25 cm. Himlingen består av malt trepanel. På gulvet er det malte fliser i størrelse ca. 20 x 20 cm med varmekabler.
Badet har to plastsluk (hovedsluk og hjelpesluk). Det er ikke observert membran under klemringen.
Rommet har skuffeinnredning med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Det er gulvmontert toalett, dusjhjørne med innfelte dusjdører samt opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen består av elektrisk vifte med avtrekk, og tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra ukjent produksjonsår, med kjøkkeninnredning fra Ikea.
Det er laminat på gulvet og slette, malte vegger. Taket er slett malt med spotter som lyskilde.
Benkeplate i laminat med topplimt vask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det fliser.
Kjøkkenvinduet gir godt lysinnslipp.
Det vises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har både vannrør i kobber (utenpåliggende på bad) og vannrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i fellesareal.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Boligen har naturlig avtrekksventilasjon, med tillegg av elektrisk vifte på bad.
Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg og vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskapet har automatsikringer med to fordelingskurser og 32 A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

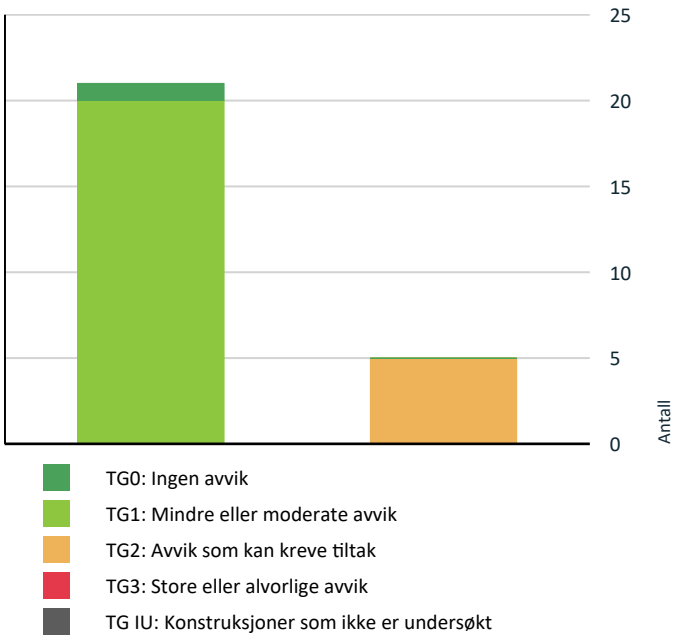
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 1956.
Det foreligger ferdigattest for ombygging og oppussing av loftsleiligheten datert 19.11.2021.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje (Loft) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje (Loft) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Anvendelse
Boligblokk over 3 etasjer, kjeller og loft, oppført i 1956 i mur- og betongkonstruksjoner etter datiden byggeskikk og metoder.
Leigliehen ble søkt om og pusset opp i 2020/2021

Standard
Loftsleilighet i byggets 4. etasje med takhøyde på ca. 254 cm i stue og partier med skråtak.
Boligen består av entré, bad/vaskerom, romslig stue med spiseplass, separat kjøkken og to soverom. I stuen er det glassdører til fransk balkong.
Leiligheten holder god standard med lite slitasje på overflater.

Vedlikehold
Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak (skråtak) i trekonstruksjon, tekket med takstein eller plater.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2011.
Det er Velux-vinduer på begge soverom med innvendig solskjerming.Takvinduer fra 2018 og 2021
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35).
Døren har dørkikkert, og det er callinganlegg til gateplan.
Det er balkongdør til fransk balkong med 3-lags isolerglass fra 2012.
Dørene fremstår med liten slitasje.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Leiligheten disponerer to boder i felles bodkjeller. Bodene er adskilt fra øvrige boder med lettvegger i tre og er merket 404.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har laminatgulv fra 2020 (ref. tidligere salgsoppgave) i alle rom, med unntak av bad som har malte fliser.
Veggene har slette, malte overflater i alle rom. På bad er det malte fliser på vegger.
Takene er slette og malte, med noe skråtak. Takhøyde i stue er målt til ca. 254 cm.
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre forhold som stedvise hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må påregnes i en brukt bolig og er ikke særskilt kommentert.
Noe overflateoppussing må generelt påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er utført i betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for registrering av høydeforskjeller og skjevheter. Mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slik kontroll.

I denne boligen er stue og kjøkken kontrollert.

I stue ble det målt ca. 7 mm avvik over 2 meter og totalt ca. 12 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt ca. 4 mm avvik over 2 meter og totalt ca. 9 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet, jf. NS 3600.

TG 1 Innvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo. Ellers malte flater i fellesarealer. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad. Det er dør med glassfelt mellom kjøkken og stue.
Dør mellom entré og stue er fjernet.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



VÅTROM

4.ETASJE (LOFT) > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra rundt 2002 (antatt), og byggeteknisk forskrift av 1997–2010 legges til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



4.ETASJE (LOFT) > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det malte fliser i størrelse ca. 20 x 25 cm. Himlingen er malte trepanel.
Det er dimbare spotter som lyskilde. Røropplegg er utenpåliggende.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

4.ETASJE (LOFT) > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det malte fliser i størrelse ca. 20 x 20 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 17 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



4.ETASJE (LOFT) > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk (hovedsluk og hjelpesluk). Det er ikke observert membran under klemringen.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

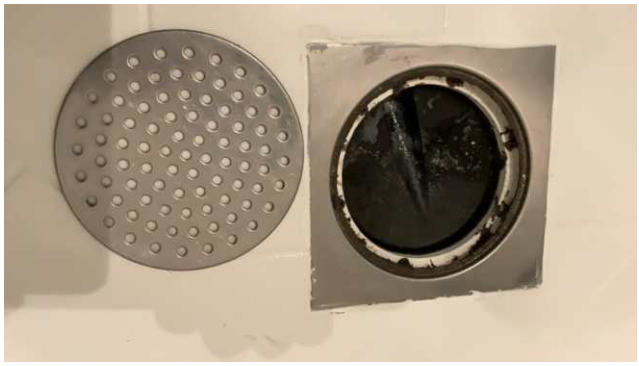
Våtrommet er fra før 2011, og membran/tettesjikt er dermed over 15 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Membranløsningen rundt klemring er ikke synlig for kontroll.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder og manglende mulighet for kontroll av tettesjikt rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden bør følges opp jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut, og det må påregnes utskifting eller utbedring av membransjiktet. Det er vanskelig å angi tidspunkt for når dette vil være nødvendig.

Dersom mulig anbefales det å innhente dokumentasjon på utførelse av tettesjikt (membran), særlig rundt sluk og for badet som helhet.





4.ETASJE (LOFT) > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skuffeinnredning med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Det er gulvmontert toalett, dusjhjørne med innfelte dusjdører samt opplegg for vaskemaskin.

Ifølge tidligere salgsoppgave ble baderomsmøbler, dusjdører, blandebatterier og servant skiftet i 2021.

4.ETASJE (LOFT) > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



4.ETASJE (LOFT) > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Fuktsøk er utført i bunnsvill med tilgang via rørgjennomføring fra kjøkkenside.

Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport









KJØKKEN

4.ETASJE (LOFT) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra ukjent produksjonsår, med kjøkkeninnredning fra Ikea. Benkeplate, kum og blandebatteri ble (ifølge tidligere salgsoppgave) skiftet av forrige eier i 2020.
Benkeplate mot vindu er montert av dagens eier.

Det er laminat på gulvet og slette, malte vegger. Taket er slett malt med spotter som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:
– Integrert komfyr med induksjonstopp fra Bosch
– Oppvaskmaskin fra Siemens
– Kombiskap (merke ukjent)
– Avtrekksvifte fra Ikea

Benkeplate i laminat med topplimt vask og ettgreps kjøkkenarmatur.
Mellom benk og overskap er det fliser.

Kjøkkenvinduet gir godt lysinnslipp.

Det anbefales på generelt grunnlag å etablere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

4.ETASJE (LOFT) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften ut fra kjøkkenet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i kobber(utenpåliggende på bad) og vannrør av plast.
Hovedstoppekran er plassert i fellesareal.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig avtrekksventilasjon, med tillegg av elektrisk vifte på bad.
Tilluft tilføres via veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet felles anlegg. Boligen har felles varmtvannsanlegg.
Det er varmekabler på bad.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorvarme i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med 2 fordelingskurser med automatsikringer, 32 amp hovedsikring.

Det er utført kontroll av elektrisk anlegg 15.09.2025. Kontrollen ble utført av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS (saksnummer 5484420). ingenting å bemerke

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Til orientering er bygningssakkyndig ikke elektriker og har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta utvidet kontroll av det elektriske anlegget.
Rørinntak til sikringskap er ike 100% tett.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

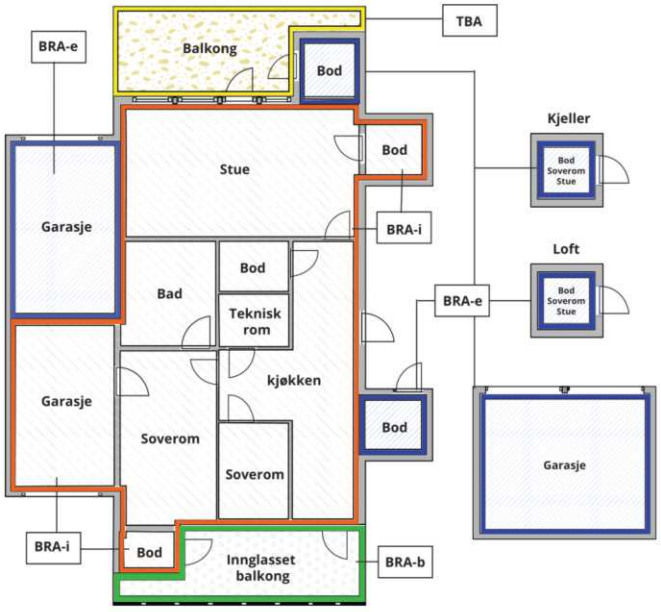
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4.Etasje (Loft)	56			56		12	68
Kjeller		6		6			6
SUM	**56**	**6**				**12**	**74**
SUM BRA	**62**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje (Loft)	Soverom, soverom 2, bad/vaskerom, entré, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boder i felles bodkjeller er oppmålt til henholdsvis ca. 2,7 kvm og 3,2 kvm. Arealene er avrundet til 3 + 3 kvm og ført opp som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 1956.
Det foreligger ferdigattest for ombygging og oppussing av loftsleiligheten datert 19.11.2021.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	53	305		0	10235.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Christophers vei 8

Hjemmelshaver
As Mortenstunet

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
404/As Mortenstunet	934662962	404	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Ova Schulze

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
52

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Denne leiligheten har en meget populær beliggenhet i et meget veletablert og barnevennlig boligområde på Tåsen/ Bakkehaugen. Borettslaget er kjent for sitt store, grønne og idylliske fellesområde. Grønne og frodige omgivelsene rundt bygningene, der er det hyggelig lekeplass, flere sittegrupper, frukt- og bærbusker og generelt mye boltreplass. Her er man nærmeste nabo til et flott friområde - Løderupskogen/Ekeskogen Lunden - med opptil 1000 år gamle og fredede eiketrær.

Her finner du et variert utvalg av mulige fritidsaktiviteter og friarealer i kort avstand fra boligen. Voldsløkka kan tilby ulike fotballbaner, sandvolleyballbaner, lekeapparater og andre aktiviteter. Bakkehaugen friområde er den lokale løkka med fotballbane om sommeren og ishockeybane om vinteren. Havnabakken og Damefallene er også i nærheten med fine turmuligheter. Nydalen er også et godt utgangspunkt for en interessant og spennende tur langs Akerselven. En kort t-bane-tur fører en til Sognsvann, hvor Marka åpner seg med fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Blåløype til skiforeningen starter ved Tåsen t-banestasjon.

Nærmeste handlesenter er Tåsen Senteret. Det er også kort vei til Ullevål Stadion og Storo Storsenter, som har et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud. I tillegg er heller ikke Ullevål Hageby med idylliske Damplassen og populære Åpent Bakeri langt unna. En velassortert dagligvareforretning ligger på andre siden av veien.

I umiddelbar nærhet har en tilgang til gode offentlige kommunikasjonslinjer som buss, t-bane og Flybussen . Gang- og sykkelavstand til mange store arbeidsplasser som Ullevål Sykehus, Rikshospitalet, Forskningsparken og Universitetet på Blindern.

Boligen sokner til Tåsen barneskole og Nordberg ungdomskole. Det er god barnehagedekning i nærområdet, med barnehager både på Tåsen, Rektorhaugen, Berg og på Voldsløkka.

Adkomstvei

Adkomst vei er offentlig, med interne gang- og stikkveier. Tomten er opparbeidet med asfalterte internveier Fra felles hovedinngang er det trapper opp til leiligheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 10 242 kvm.
Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, beplantning, trær, busker, blomsterbed, sittegrupper, lekeplass og asfalterte internveier.
Arealopplysninger er hentet fra Kartverkets database. Tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Fellesutgifter pr mnd herav:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 078,00,-
Felleskostnader 3 481,00
Trappevask 148,00
TV/bredbånd 449,00

Diverse
Mortenstunet AS består av 58 leiligheter fordelt på to blokkrekker med adresse Christophers vei 2-4-6-8 og 10-12-14-16.
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet.
Dyrehold: Hunder og katter kan holdes i leiligheten dersom ingen i samme oppgang har innsigelser mot det, se husordensreglene pkt. 8 for nærmere info.
Det er mulig å leie uttak for strøm til fryseboks mot a betale kr. 250,- i strøm i året.

Selskapet har fellesvaskeri i nr. 6 og nr. 10.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	6653291			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei
Areal bekreftelse			Gjennomgått		Nei
Off. Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•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 godkjennelse 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260073

Selger 1 navn
Ova Cathrine Schulze

Gateadresse
Christophers vei 8

Poststed	Postnr
OSLO	0871

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ 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 soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260073

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Splittet kurs til lys og stikk i leilighet og ny kurs til deler av stue og sove rom

Arbeid utført av: Lyspunktet AS

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: Det ble utført kontroll av elektrisk anlegg 15.09.2025. Kontrollen ble gjennomført av Omexom Elskikkerhet AS på vegne ad Det lokale eltilsyn i Elvia AS. Det var ingen problemer med anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det var lekkasje i vinduet på det nordvendte rommet i 2024. Lekkasjen ble utbedret av Peter Pallesen, som installerte vinduet - arbeidet ble dekket av garantien.

Arbeid utført av: Pallesen Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260073

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loftsboder ble endret til soverom. Dette arbeidet ble gjort av forrige eier.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Aug 2020: Bygging av nytt soverom. Gjennomført av ALEX PROFF-HÅNDVERKER ALEXANDRU DRAGOMIR. Utvidelse av en loftsleilighet og bruksendring av areal til rom for varig opphold ble godkjent hos PBE den 03.09.2021. Saksnummer: 202016134 - 19

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260073

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260073

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ova Schulze	2a9229278f6cd22e9f586 6fba464dc862879cbe5	27.02.2026 07:21:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260073

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

Deres ref.: 9027838 Vår ref.: 5278-1-404 Dato: 03.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Mortenstunet As
Organisasjonsnr:	934662962
Aksjonær:	Schulze, Ova Cathrine
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	404
Aksjeboenhetsnumer:	00052
Adresse:	Christophers Vei 8, 0871 OSLO
Aksjenummer:	52
Gnr.	53
Bnr.	305

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 078,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	0,00	
Felleskostnader	3 481,00	
Trappevask	148,00	
TV/bredbånd	449,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Runa Myrvang, e-post:mortenstunet@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5278
AS MORTENSTUNET

Velkommen til årsmøte i AS MORTENSTUNET

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

Dato for årsmøtet:
20. mai 2025 kl. 18:00, Bakkehaugen Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtaksendring styresammensetting
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite
10. Husordensregler
11. Plen skjerming
12. Fra Aksjelag til borettslag?

Med vennlig hilsen,
Styret i AS MORTENSTUNET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5278 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5278 Mortenstunet AS.pdf
3. 2025 Årsrapport Mortenstunet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Styrets innstilling
Styret ser behov for utvidelse av styret til 5 personer mot 4 idag (egen sak) derfor også en økning av total honorarsum.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 7

Vedtaksendring styresammensetting

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å øke styrets sammensetning med en person. Dette krever vedtektendring av punkt 7(1)

Styrets innstilling

Styret opplever økt mengde oppgaver og ser behovet for at styret kan strykes med en person til mulig 5 faste + en vara.

Forslag til vedtak

7-1 vedtekter: "Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fire andre medlemmer med et varamedlem"

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen presenterer en fullstendig innstilling på Årsmøtet og det blir foretatt valg på kandidater til styret da. To styremedlemmer fra nåværende styre stiller til gjenvalg. To er villige til å bidra, men avventende. Valgkomiteen vurderer aktuelle.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Steigedal
- Thomas Mathisen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

To personer til neste års valg av styre

Forslag til vedtak

Gejnvalg?

Sak 10

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Reglene er modne for revidering. Styret har laget et forslag.

Styrets innstilling

Styret ser behov for fornying av regler for indre og ytre ro og orden samt innskjerping av brannvernet.

Forslag til vedtak

Reviderte husordenregler vedtas

Vedlegg

4. Husordenregler rev F - 08.05.2025.pdf

Sak 11

Plen skjerming

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre vedtak om skjerming av felles plenområde. Det foreligger et vedtak (2022) om beplantning av busker/ små trær.

Styret ser utfordringer med dette: 1. Krever stell og vedlikehold. 2. Gir falsk trygghet og kan skjule biler for barn som leker. 3. Kostnadskrevende (innkjøp, beplantning og vedlikehold)

Isteden ønsker styret å jobbe videre med opprinnelig forslag: store steiner som gir oversikt samtidig som de skjermer og hindrer kjøring på plenen.

Styrets innstilling
Styret håper å ha kostnads-oversikt på runde kampesteiner til GF og vil gå for dette med flertall.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjennomføre plen-skjerming med store steiner istedenfor beplatning av busker. opprinnelig vedtak om å plante busker her.

Vedlegg

5. stein2.jpg

Sak 12

Fra Aksjelag til borettslag?

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret - evt en arbeidsgruppe som jobber spesifkt med denne; utreder mulighetene for overgang fra aksjelag til borettslag.

Styrets innstilling

Saken har vært oppe tidligere og ble nevnt som et ønske å få utredet forrige årsmøte/ beboermøte. Styret har ikke hatt kapasitet til å jobbe med saken og ønsker et slikt initiativ velkommen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet stemmer for å utrede saken og komme tilbake til avsteming så snart som mulig i en ekstraordinær GF.

Styrets årsrapport

lagt til som vedlegg under sak 5

AS MORTENSTUNET
ORG.NR. 934 662 962, KUNDENR. 5278

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 270 432	4 064 612	4 296 000	4 376 000
Andre inntekter	3	-38 731	40 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 231 701**	**4 104 612**	**4 296 000**	**4 376 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-24 675	-24 675	-28 200
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-200 000
Avskrivninger	14	-72 172	-26 981	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 207	-13 735	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-124 668	-118 558	-126 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-230 188	-10 313	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-908 409	-159 062	-1 563 000	-850 000
Forsikringer		-191 206	-166 934	-183 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-668 898	-611 658	-717 000	-764 000
Energi/fyring	10	-301 894	-356 203	-450 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-300 519	-286 826	-300 000	-312 000
Andre driftskostnader	11	-444 845	-441 433	-462 000	-480 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 452 681**	**-2 391 378**	**-4 020 675**	**-3 358 200**
DRIFTSRESULTAT		**779 020**	**1 713 234**	**275 325**	**1 017 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 232	3 914	0	0
Finanskostnader	13	-1 194 536	-1 000 845	-1 174 000	-1 234 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 173 304**	**-996 931**	**-1 174 000**	**-1 234 000**
ÅRSRESULTAT		**-394 284**	**716 303**	**-898 675**	**-216 200**
Overføringer:					
Udekket tap		-394 284	0		
Reduksjon udekket tap		0	716 303		

AS MORTENSTUNET
ORG.NR. 934 662 962, KUNDENR. 5278

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 364 294	5 418 479
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	14	1	17 989
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 864 295**	**6 936 468**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 320	18 471
Forskuddsbetalte kostnader		77 084	75 130
Andre kortsiktige fordringer	15	6 453	0
Driftskonto OBOS-banken		107 957	792 008
Sparekonto OBOS-banken		917 769	47
SUM OMLØPSMIDLER		**1 113 583**	**885 655**
SUM EIENDELER		**7 977 878**	**7 822 123**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	116 000	116 000
Udekket tap	17	-13 385 706	-12 991 423
SUM EGENKAPITAL		**-13 269 706**	**-12 875 423**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	19 364 932	18 642 613
Annen langsiktig gjeld	19	1 676 012	1 676 012
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 040 944**	**20 318 625**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 122	52 156
Leverandørgjeld		111 994	190 636
Påløpte renter		6 525	99 626
Påløpte avdrag		0	36 503
SUM KORTSIKTIG GJELD		**206 641**	**378 921**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 977 878**	**7 822 123**
Pantstillelse	20	22 476 012	22 476 012
Garantiansvar		0	0

Oslo,23.04.2025
Styret i AS Mortenstunet

Anne Steigedal

Birgitte Marie Heidel | Per Henry Hausken-Sutter | Thomas Mathisen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 757 588
Balkongtillegg	282 914
Parkeringsleie	146 250
Trappevask	79 603
Eiendomsskatt	4 076
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 270 432**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakebetaling leiefritak	-40 231
Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**-38 731**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 675**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 175 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 263, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 207.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 394
Andre konsulenthonorarer	-218 794
SUM KONSULENTHONORAR	**-230 188**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-758 993
Drift/vedlikehold VVS	-20 537
Drift/vedlikehold elektro	-35 244
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 905
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 400
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 540
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-9 717
Reparasjon og vedlikehold annet	-32 074
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-908 409**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 137
Vann- og avløpsavgift	-506 085
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-668 898**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-292 394
Andre fyringskostnader	-9 500
SUM ENERGI / FYRING	**-301 894**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-10 767
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 137
Lyspærer og sikringer	-5 174
Vaktmestertjenester	-230 061
Renhold ved firmaer	-93 239
Snørydding	-59 867
Andre fremmede tjenester	-12 000
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 263
Andre kontorkostnader	-2 082
Bank- og kortgebyr	-3 307
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-444 845**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	20 708
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	524
SUM FINANSINNTEKTER	**21 232**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Pantegjeldsrenter	-1 193 908
Renter på leverandørgjeld	-628
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 194 536**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	269 813	
Avskrevet tidligere	-251 824	
Avskrevet i år	-17 988	
		1
Bygninger		
Tilgang 2024	5 418 479	
Avskrevet i år	-54 185	
		5 364 294
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 364 294**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-72 172**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	6 453
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 453**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 116.000, fordelt på 58 aksjer à kr. 2 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2012	-4 845 045	
Nedbetalt tidligere	1 335 911	
Nedbetalt i år	105 169	
		-3 403 965
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Økning i år 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	58 918	
Nedbetalt i år	26 685	
		-1 914 397
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Økning i år 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	157 013	
Nedbetalt i år	78 428	
		-5 764 559
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-8 431 948	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	149 937	
		-8 282 011
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-19 364 932**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	**-1 676 012**
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 676 012**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	19 364 932
TOTALT	**19 364 932**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 364 294
Tomt	1 500 000
TOTALT	**6 864 294**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS MORTENSTUNET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS MORTENSTUNET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D51PS-UVN4U-C82C4-108VO-QM7K6-4UYEW

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-28 16:25:36 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D51PS-UVN4U-C82C4-10BVO-QM7K6-4UYEW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Mortenstunet AS

Juni 2024 - Mai 2025

Styremedlemmer:
Birgitte Heidel (styreleder) nr 12, Per Sutter, nr 2, Anne Steigedal nr 12 og Thomas Mathisen nr 16

Vara:
Vibeke Borge nr 10

Valgkomite:
Brede Andersen(nr4), Vibeke Borge, Anne Steigedal.

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

Vibbo Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Mortenstunet AS Aksjeselskapet består av 58 leiligheter knyttet til aksjer. Mortenstunet AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 934662962, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 53 305 Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Mortenstunet AS har ingen ansatte.

Styrets arbeid i perioden Juni 2024-Mai 2025:

Antall styremøter: 10 i tilegg til løpende kontakt gjennom mail , telefon og messenger.
Diverse befaringer og møter med håndtverkere, vaktmester og andre.

Vedlikehold, utbedring og investering i bygningsmassen (juni 24 - mai 25):

- Mortenstunet har installert vannmåler, og går nå fra sjablongdebitering basert på bruttoareal til vann- og avløpsgebyr basert på virkelig forbruk. Forventer besparelser basert på oppmålt forbruk i februar på 40-50 %, opp mot et par hundre tusen kroner per år.

- Hovedkraner for vann inn i begge blokkene er byttet i forbindelse med installasjon av vannmåler.

- Ferdigstillelse av krypkjeller under del av nr. 10. Katodisk beskyttelse installert i gulvet i kjellerleiligheten. Arbeid utført av ConRehab i første halvdel av 2024. Erstatningskrav fra beboer er ikke behandlet ferdig per dags dato.

- Anbud på inspeksjon og rørspyling ble hentet inn, men etter råd fra to separate rørfaglige eksperter, har styret skrinlagt dette. Begge mente at det var til liten nytte / tidels unytte.

- Ny fuging av balkonger i 2. og 3. etasje. Tette fuger er viktige rundt, og i nærheten av, innfestningen til balkongene. For de siste par, tre balkongene som ikke ble utbedret, skal arbeidet sluttføres i 2025.

- Styret har sagt opp avtalen med vaktmestertjenester levert av Coor, og det pågår en prosess med å finne nye leverandører før vinteren når kontrakten løper ut.

Arrangementer som er avholdt:

- To dugnader med godt oppmøte er gjennomført i løpet av virksomhetsåret. Dugnadene er en hyggelig og nyttig sosial arenaen vår og høst. Innsatsen tilfører aksjelaget positive løft når det gjelder fellesarealene ute og inne.

- Ett kunnskaps- og idéutvekslingsmøte med nabostyret i Christofferstunet ble avholdt for å senke terskelen til fremtidig kontakt og mulig samarbeid.

- En enkel, men hyggelig felles julegrantenning.

HUSORDENSREGLER for Mortenstunet AS

Til generalforsamling 20.05.2025

Ytre orden

1. **Kjellerkorridorer og trapperom**: Disse er transport- og rømningsveier som skal holdes fri så fremkommeligheten ikke reduseres. Gjenstander som sko, klær, dørmatter og skap i trapperommene er svært ugunstig med hensyn til sikkerhet (jf. Forskrift om brannforebygging) og renhold. Sportsutstyr må oppbevares i egen bod eller felles sportsbod.
2. **Avfallsbrønner**: Rest-, mat- og plastavfall (venstre) samt papp og papir (høyre). Papp og pappesker brettes flatt og kastes i frittstående pappcontainer. Hjelp til med å holde det ryddig rundt avfallstedet.
3. **Balkonger**: Risting /banking av tepper m.m. skal ikke foregå fra balkongene. Tøy til tørk skal holdes innenfor balkongkant. Det samme gjelder blomsterkasser.
4. **Plakater og oppslag**: Det er ikke lov å sette opp skilt av enhver art på eiendommen, byggene eller innenfor vinduene.
   Unntak er intern informasjon som meglerskilt, nabovarsel om oppussing og liknende.
5. **Dører**: Fellesinngangsdøren, kjeller- og loftsdører skal holdes låst og lukket til enhver tid.
6. **Feilmelding**: Skader eller feil på lysanlegg, dører o.l. i fellesarealer meldes til styret per e-post.
7. **Fellesvaskeri**: Fellesvaskeriene i nummer 6 og 10 benyttes etter egne regler – se disse. Feil ved maskinene meldes til styret per e-post.
8. **Foring av dyr**: Det er forbudt å mate fugler og andre dyr fra balkong, terrasse og fellesareal på grunn av rottefare.
9. **Felles sportsbod**: Disse er til oppbevaring av beboeres utstyr for utendørsaktivitet, samt ekstra frysere. Mortenstunet har anledning til å ta betalt for strømbruk. Det er ikke lov å bruke felles sportsbod som ekspansjon av privat bod eller til oppbevaring av brannfarlige materialer som bildekk, maling. Det er heller ikke lov å lade batterier på grunn av brannfare.
10. **Motorkjøretøy**: Kjøring og parkering utenom reserverte p-plasser innenfor boligområdet bør begrenses til det absolutte nødvendige. Se egne regler for bilparkering.

Indre orden

10. Husdyr kan holdes i leiligheten, men det må tas hensyn til naboene.
11. Det skal være ro mellom klokken 23.00 og kl. 08.00 alle dager. Enhver beboer bør være restriktiv med oppussing, høy musikk o.l., og innrette seg slik at naboene holdes informert og ikke forstyrres unødig.
12. Før støyende oppussingsprosjekter må man varsle naboer i tide. Arbeidet må utføres innenfor tidsrommet 08.00 – 18.00 på hverdager, 09.00 – 18.00 på helgedager.
13. Eier av leiligheten er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Eier er ansvarlig for beboere, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (jf. Husleieloven).

Vedlegg 5 til sak 11. Plen skjerming



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 5278 **Selskapsnavn:** AS MORTENSTUNET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS MORTENSTUNET

Organisasjonsnummer: 934662962
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Bakkehaugen Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Forretningsfører, Ajay Paul Singh er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ajay Paul Singh foreslått. Som protokollvitner ble Kristine Stenbeck foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Styrets innstilling
Styret ser behov for utvidelse av styret til 5 personer mot 4 idag (egen sak) derfor også en økning av total honorarsum.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedtaksendring styresammensetting

Styret foreslår å øke styrets sammensetning med en person. Dette krever vedtektendring av punkt 7(1)

Styrets innstilling

Styret opplever økt mengde oppgaver og ser behovet for at styret kan strykes med en person til mulig 5 faste + en vara.

> **Forslag til vedtak:**
> 7-1 vedtekter: "Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fire andre medlemmer med et varamedlem"
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen presenterer en fullstendig innstilling på Årsmøtet og det blir foretatt valg på kandidater til styret da. To styremedlemmer fra nåværende styre stiller til gjenvalg. To er villige til å bidra, men avventende. Valgkomiteen vurderer aktuelle.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Runa Myrvang

Følgende stilte til valg:
Runa Myrvang

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Erik Gustaf Högnäs

Birgitte Marie Heidal
Thomas Mathisen
Anne Steigedal

Følgende stilte til valg:
Magnus Erik Gustaf Högnäs
Birgitte Marie Heidal
Thomas Mathisen
Anne Steigedal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Henry Hausken-Sutter

Følgende stilte til valg:
Per Henry Hausken-Sutter

9. Valg av valgkomite

To personer til neste års valg av styre

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteen stiller til gjenvalg.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Husordensregler

Reglene er modne for revidering. Styret har laget et forslag.

Styrets innstilling
Styret ser behov for fornying av regler for indre og ytre ro og orden samt innskjerping av brannvernet.

> **Forslag til vedtak:**
> Reviderte husordenregler vedtas med tillegg om at varsling må gjøres via opplagstavle eller en lapp på døra.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Plen skjerming

Styret foreslår å endre vedtak om skjerming av felles plenområde. Det foreligger et vedtak (2022) om beplantning av busker/ små trær.

Styret ser utfordringer med dette: 1. Krever stell og vedlikehold. 2. Gir falsk trygghet og kan skjule biler for barn som leker. 3. Kostnadskrevende (innkjøp, beplantning og vedlikehold)

Isteden ønsker styret å jobbe videre med opprinnelig forslag: store steiner som gir oversikt samtidig som de skjermer og hindrer kjøring på plenen.

Styrets innstilling
Styret håper å ha kostnads-oversikt på runde kampesteiner til GF og vil gå for dette med flertall.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret gis fullmakt til å gjennomføre plen-skjerming med store steiner istedenfor beplatning av busker. opprinnelig vedtak om å plante busker her.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Vi utsetter saken til man har en bedre økonomisk oversikt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Fra Aksjelag til borettslag?

Styret - evt en arbeidsgruppe som jobber spesifkt med denne; utreder mulighetene for overgang fra aksjelag til borettslag.

Styrets innstilling
Saken har vært oppe tidligere og ble nevnt som et ønske å få utredet forrige årsmøte/ beboermøte. Styret har ikke hatt kapasitet til å jobbe med saken og ønsker et slikt initiativ velkommen.

Forslag til vedtak:
Geneforsamlingen stemmer for å utrede saken og komme tilbake til avsteming så snart som mulig i en ekstraordinær GF. Det skal dannes en arbeidsgruppe som vil få en symbolsk godtgjørelse for arbeidet.

✓ **Vedtatt.**

Vedtekter
for Mortenstunet boligaksjeselskap
org nr 934 662 962

Vedtatt på generalforsamling den 21.03.06
Sist endret 19.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Mortenstunet As er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 116.000,- fordelt på 58 aksjer á kr 2.000,-
(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeiere som har trapp direkte ut til fellesareal, eller har terrasseplatting, bærer selv vedlikeholdsansvaret for disse. Alle estetiske endringer av trapper eller platting må likevel godkjennes av styret. Dersom aksjeeier neglisjerer sitt vedlikeholdsansvaret, kan styret pålegge aksjeeier å foreta nødvendig vedlikehold for aksjeeiers egen regning

(5) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(8) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med et varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamlingen 02.04.2008

Ytre orden

1. Kjellerkorridorer skal være fri for hensatte gjenstander. Sportsutstyr m.v. henvises til egne boder eller sportsbod. Biler, sykler eller kjøretøyer må kun plasseres på anviste oppmerkede plasser. Kjøring med motorkjøretøyer innenfor boligområdet bør innskrenkes til det absolutt nødvendige.

2. Søppelbeholder benyttes kun til husholdningsavfall. Papir og papp må brettes og kastes i papircontainer. Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt.

3. Banking, risting og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass. Tøy kan imidlertid luftes (og tørkes) på balkongene, forutsatt at tøyet holdes innenfor og nedenfor balkongkanten.

4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å henge opp på eiendommen plakater og oppslag av enhver art, skilter, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

5. Fellesinngangsdøren skal alltid holdes låst.

6. Vaskeriene benyttes og rengjøres etter bruk av den enkelte beboer. På loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper.

7. Skader eller feil ved maskiner, lysanlegg eller annet utstyr må straks meldes til vaktmesterfirma, som så snart som mulig skal sørge for at feilen blir utbedret.

Indre orden

8. Hunder og katter kan holdes i leiligheten dersom ingen i samme oppgang har innsigelser mot det. I så tilfelle forelegges saken for styret som avgjør om klagen skal tas tilfølge. Dyr må ikke mates ute. Det må ikke legges ut mat til duer.

9. Mellom kl 2300 og kl 0630 skal det som hovedregel være ro i leiligheten. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Enhver leieboer bør innrette seg slik at naboene ikke forstyrres.

10. Leietakeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Eier er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. (Husleielovens §§ 20,21)

BILPARKERING
PÅ
A/S MORTENSTUNETS EIENDOM

1. Alle opparbeidede parkeringsplasser på eiendommen reserveres for leieboerne.
2. Besøkende som kommer i egen bil henvises, uten unntakelse, til parkering i tilstøtende veier. Leieboeren som får besøket er den nærmeste til å ta ansvaret for at gjestene har parkert korrekt.
3. Leieboere som disponerer mer enn 1 bil kan imidlertid ikke legge beslag på mer enn 1 av selskapets parkeringsplasser. Øvrige biler henvises til parkering i tilstøtende veier.
4. Stopp og parkering i oppkjørselsveien til husene må bare finne sted for nødvendig av- og pålessing. Leieboere bør ha oppmerksomheten henvendt på at det kan komme andre biler som har behov for fremkomst.
5. Snuplassene ovenfor nr. 8 og nr. 16 er ikke parkeringsplasser.
6. Parkeringsplass tildeles av styret etter skriftlig søknad fra beboere som eier bil.
7. Parkeringsplass kan tildeles både fremleiere og aksjonærer som bebor leiligheten.
8. Dersom alle plasser er opptatt, må fremleiere vike for søknad for aksjonær.
9. Det er kun adgang til å disponere en parkeringsplass pr. leilighet med mindre det er ledige plasser.
10. Dersom tildelt plass ikke benyttes kan styret vurdere ny tildeling.
11. Parkeringsplass følger ikke leilighet ved salg.

INSTRUKS

FOR

BRUK AV VASKERIENE I NR. 6 OG 10.

Vedtatt på generalforsamlingen 02.04.2008

1. Vaskeriene disponeres av beboere i Mortenstunet, alle dager:

Formiddag:	Fra kl. 0800 til kl. 1600
Ettermiddag:	Fra kl. 1600 til kl. 2300

2. Begge maskinene disponeres av den som har vasketid.
Utover disse tidene er det ikke mulig å reservere vasketid.

3. Reservasjon av vaskemaskinene skjer ved at hengelås merket med leilighetens nummer plasseres i en ledig åpning på vaskeritavlen.
Hvis maskinene ikke er tatt i bruk i løpet av de første 3 timer av vasketiden, kan andre benytte den.

4. Vaskemaskinene skal benyttes til vanlig vask, med forsiktighet og i samsvar med instruksen for vaskeprogrammene slik at maskinene ikke overbelastes.
BHer med spiler skal vaskes i dertil egnede vaskeposer.
Etter bruk skal vaskemaskinene rengjøres for såperester og tørkes av. Det samme gjelder for skyllekammer som er benyttet.
Er noen i tvil om riktig bruk, kan en representant fra styret gi nødvendig veiledning.

5. Tøy som henger til tørk skal fjernes snarest mulig etter at det er tørt, slik at det ikke er i veien for de andre som benytter vaskeriet.

6. Feil med vaskemaskiner, kraner eller andre feil må meldes til Styret så snart som mulig! Vedlikehold er ofte billigere enn reparasjoner i ettertid. Ikke nøl med å meld fra om problemer eller skader.
Beboere skal ikke bestille service på vegne av Mortenstunet.

7. Skader på maskinen som skyldes uforsiktighet eller forsett, betales av den som har forårsaket skaden.

8. Lyset skal slukkes når du forlater vaskeriet.

9. Vis hensyn – og smidighet – slik at vi får en best mulig utnyttelse av vaskeriet.

10. Klager vedrørende vaskeriet legges i styrets postkasse.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HGZ ARKITEKTUR AS
Fougstads gate 45
0173 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.11.2021
	202016134 - 22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Thikra Shuber	

Adresse:	CHRISTOPHERS VEI 8	Eiendom:	53/305/0/0
Tiltakshaver:	Øyvind Faxvaag Volden	Søker:	HGZ ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Christophers vei 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av en loftsleilighet og bruksendring av areal til rom for varig opphold samt innsetting av nytt takvindu i fasaden mot nord, mottatt 09.11.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202016134			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny fasade mot nord			9/4
Plantegning			15/2
Snittegning			15/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Thikra Shuber - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Øyvind Faxvaag Volden, Christophers vei 8, 0871 OSLO

Arbeidssted: 53 - 305 (D) Christophersen. 2/8

Journalnr.: 1848

Innlevert: 6/55

Tegn. nr.: V. Veke f.a. 1 for kretsgjet for kom. 1 br. 23/3 62

Arbeidets art: Blokk

Bygningens art:

Byggherre: M. Rodrigo

Byggemelder:

Ansvarshavende: Endre Olsen (1909)

A

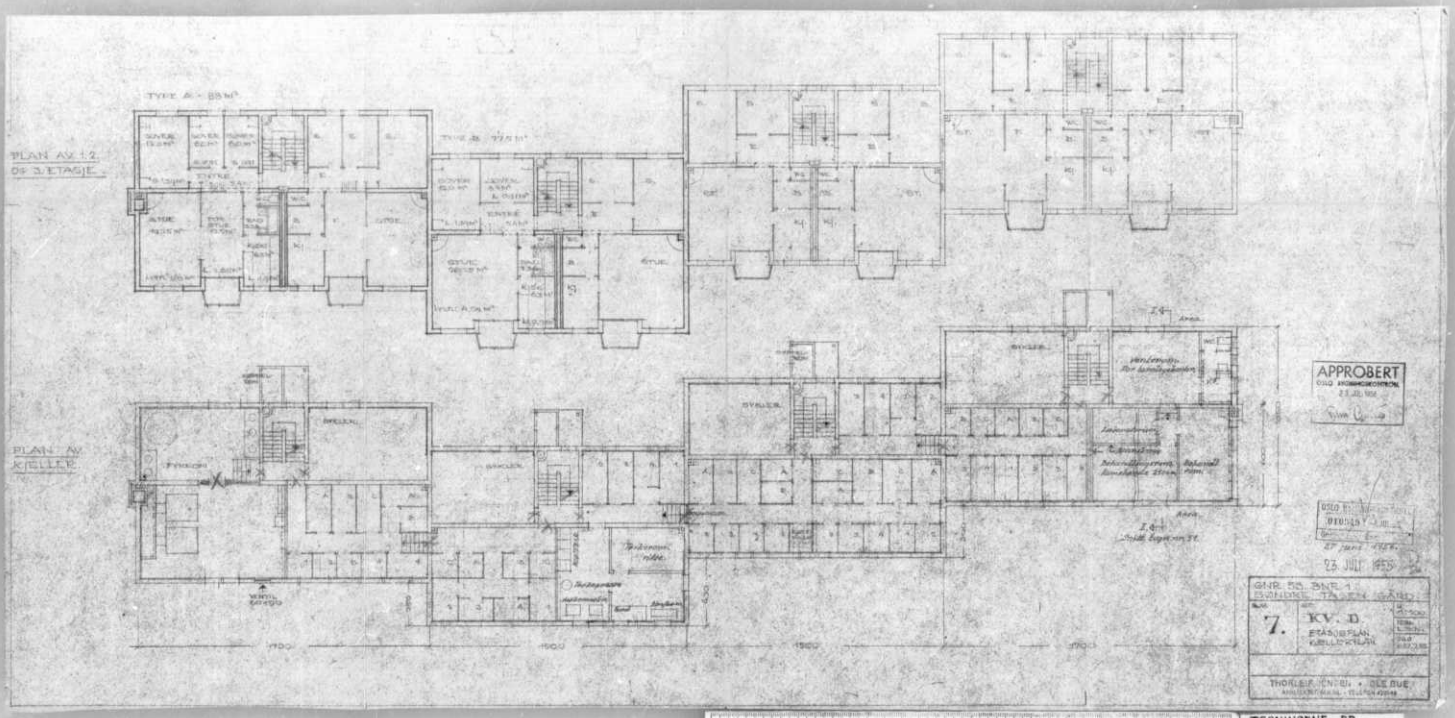
A

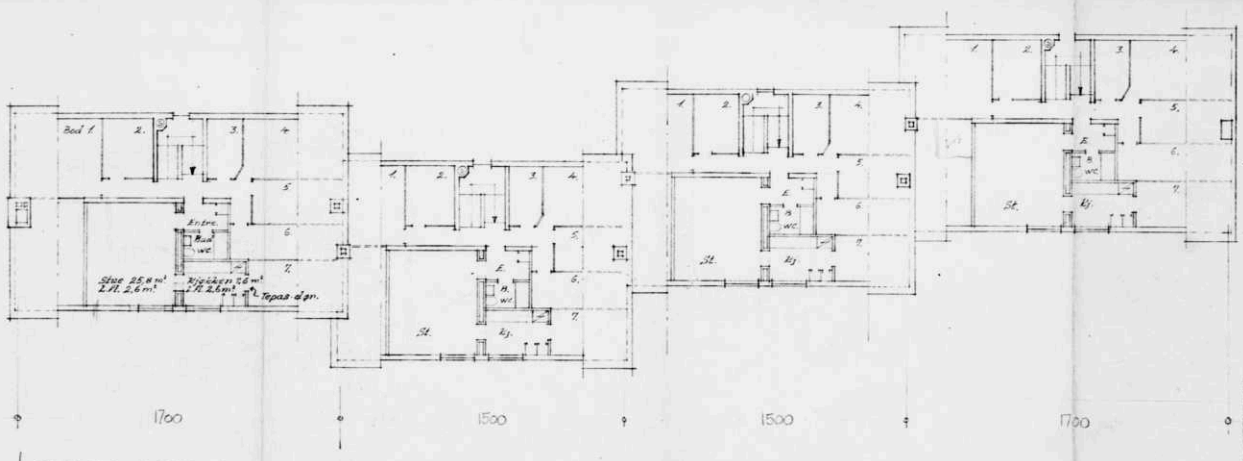
Byggetillatelse: 5-8-55.

Byggetillatelse

UTTALELSER		APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.		Dato	N.nr.	Puss- og innredn.tillatelse				
rfelsesråd		25-7-55	Bet. 27-7-55	Brukstillatelse 10/2 56		Y	B	
Brannvesen		Dato	N.nr.	Ferdigbes.		X	C 9-6-55	28-7-55
V. & t. v.			Bet.	Frist mangler Tilskr. ogs			D	
		Dato	N.nr.	overtatt 21/2 58			E	
			Bet.				F	
		Dato	N.nr.	Mangler rettet			G	
Gransking			Bet.	Pipeattest			H	
Fasaderåd		Dato	N.nr.	Gateattest			I	
Bygn.råd			Bet.	Vannattest			J	
		Dato	N.nr.	Hageattest			K	
			Bet.	Ferdigattest			L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.


PLAN AV 1.2. OG 3. ETASJE
PLAN AV KJELLER
APPROBERT
7.
KV. D
ETASJEPLAN
KJELLERPLAN
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



LOFTSETASJE

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
28 JAN 1956

OSLO BYGNINGSKONTROLL
Tegnes 28 JAN 56

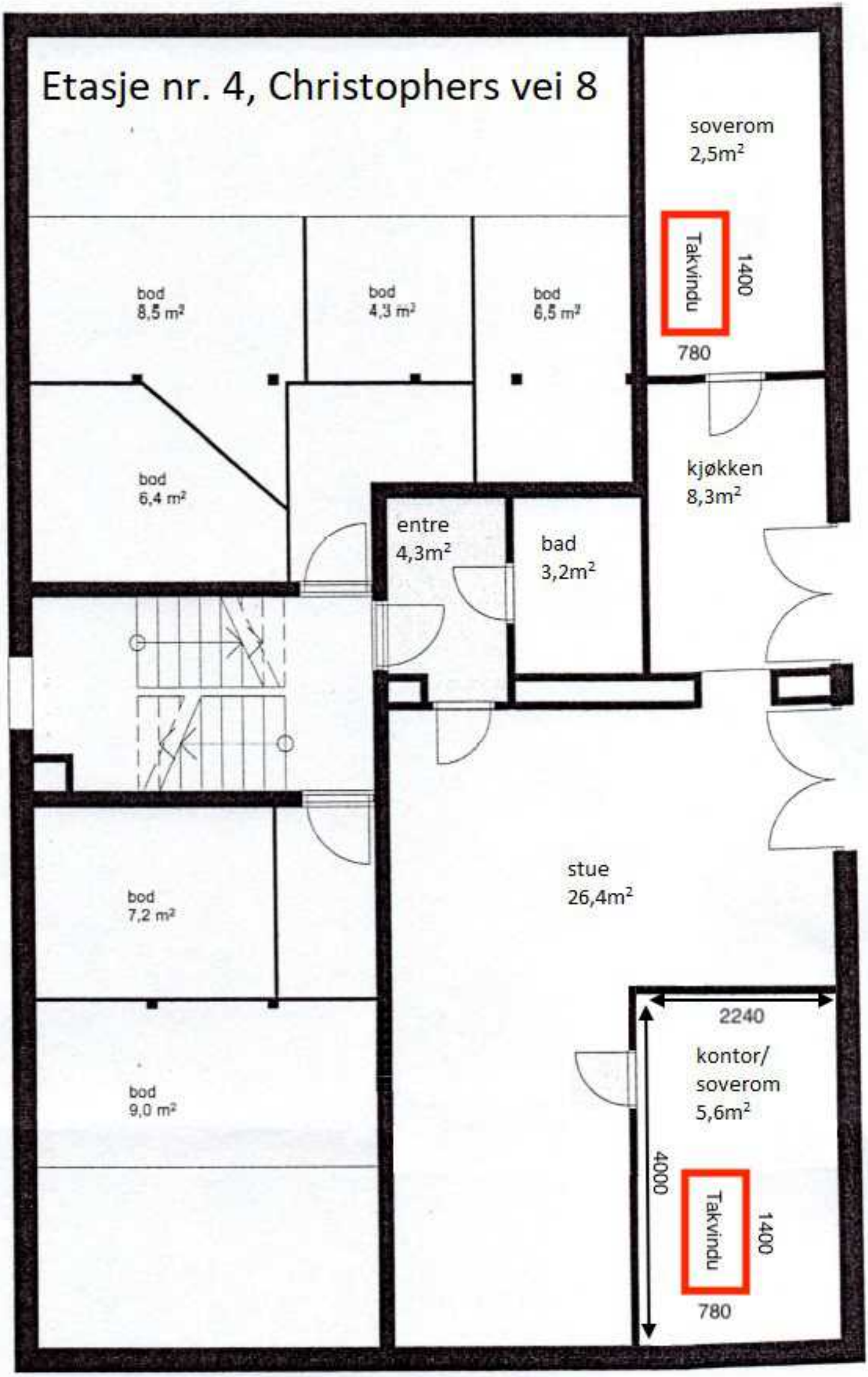
19-1-1956.

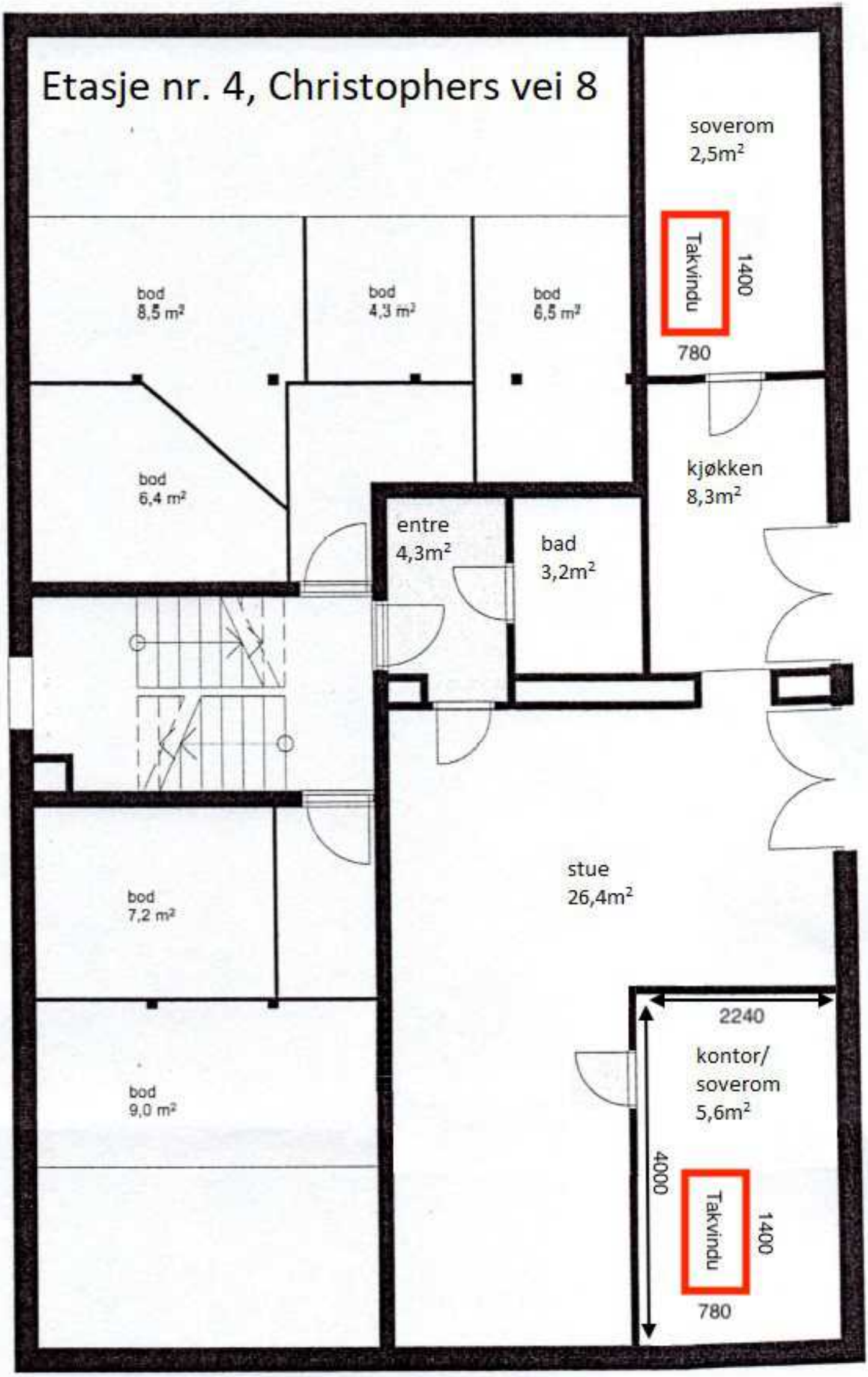
STEIEN SØNS MONTASJEVERK

16

PLAN LOFT
VERKE D

THORLEIF JENSEN • OLE BIE


Etasje nr. 4, Christophers vei 8
soverom
2,5m²
Takvindu
1400
780
bod
8,5 m²
bod
4,3 m²
bod
6,5 m²
bod
6,4 m²
kjøkken
8,3m²
entre
4,3m²
bad
3,2m²
stue
26,4m²
bod
7,2 m²
bod
9,0 m²
2240
kontor/
soverom
5,6m²
4000
Takvindu
1400
780


Etasje nr. 4, Christophers vei 8
soverom
2,5m²
Takvindu
1400
780
bod
8,5 m²
bod
4,3 m²
bod
6,5 m²
bod
6,4 m²
kjøkken
8,3m²
entre
4,3m²
bad
3,2m²
stue
26,4m²
bod
7,2 m²
bod
9,0 m²
2240
kontor/
soverom
5,6m²
4000
Takvindu
1400
780

Energiattest



Adresse **Christophers vei 8, 0871 OSLO**	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267584**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80152655**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **305**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **227,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **227,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 111 kWh**



Christophers vei 8, 0871 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Christophers vei 8, 0871 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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. Montér 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
CHRISTOPHERS VEI 1

Dato: 30.09.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86458639
6764469

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.53 BNR. 141

Vi viser til bestilling av 20220930 for CHRISTOPHERS VEI 1.

GNR. 53 BNR. 141

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1929.

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

8040 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

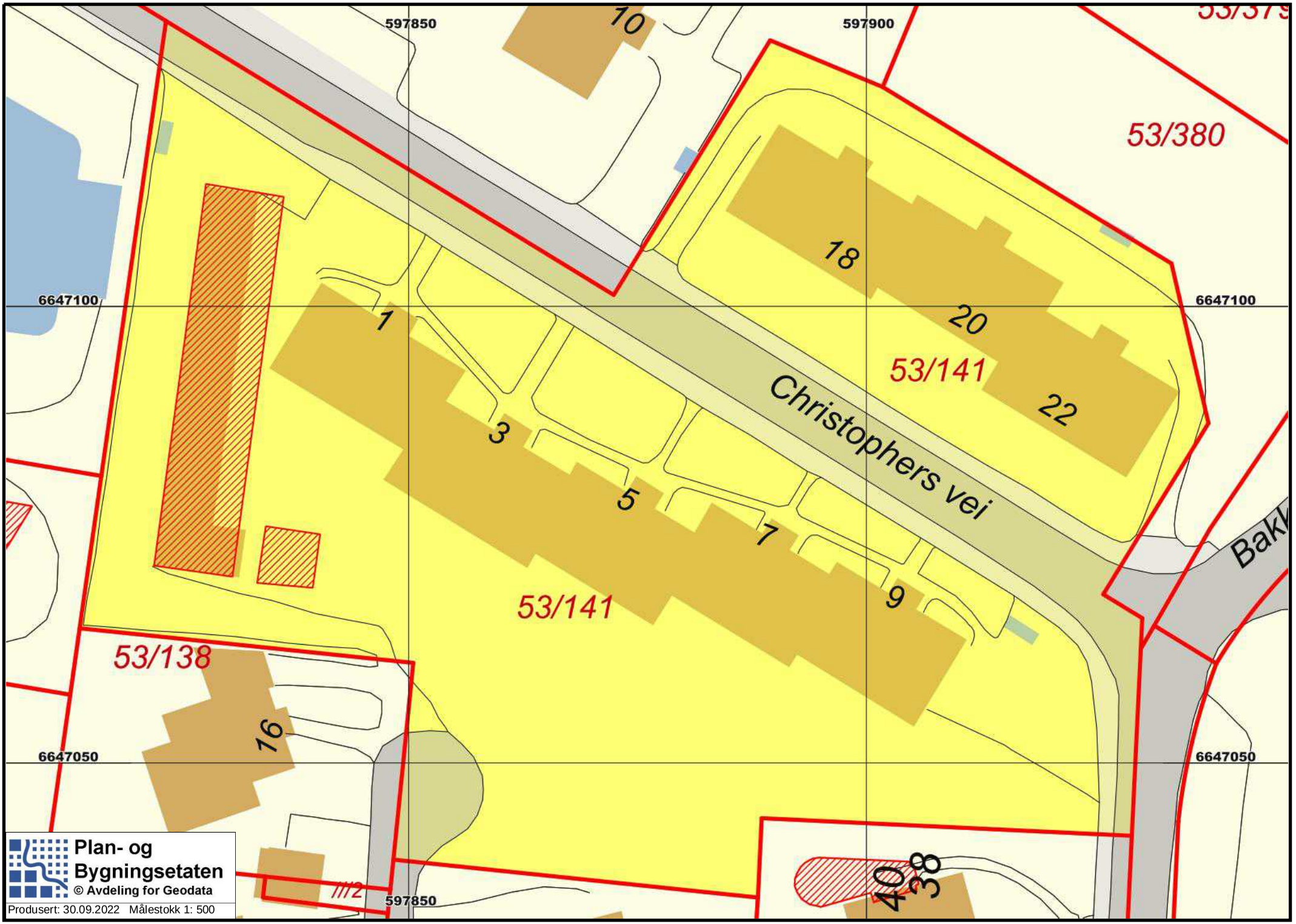
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

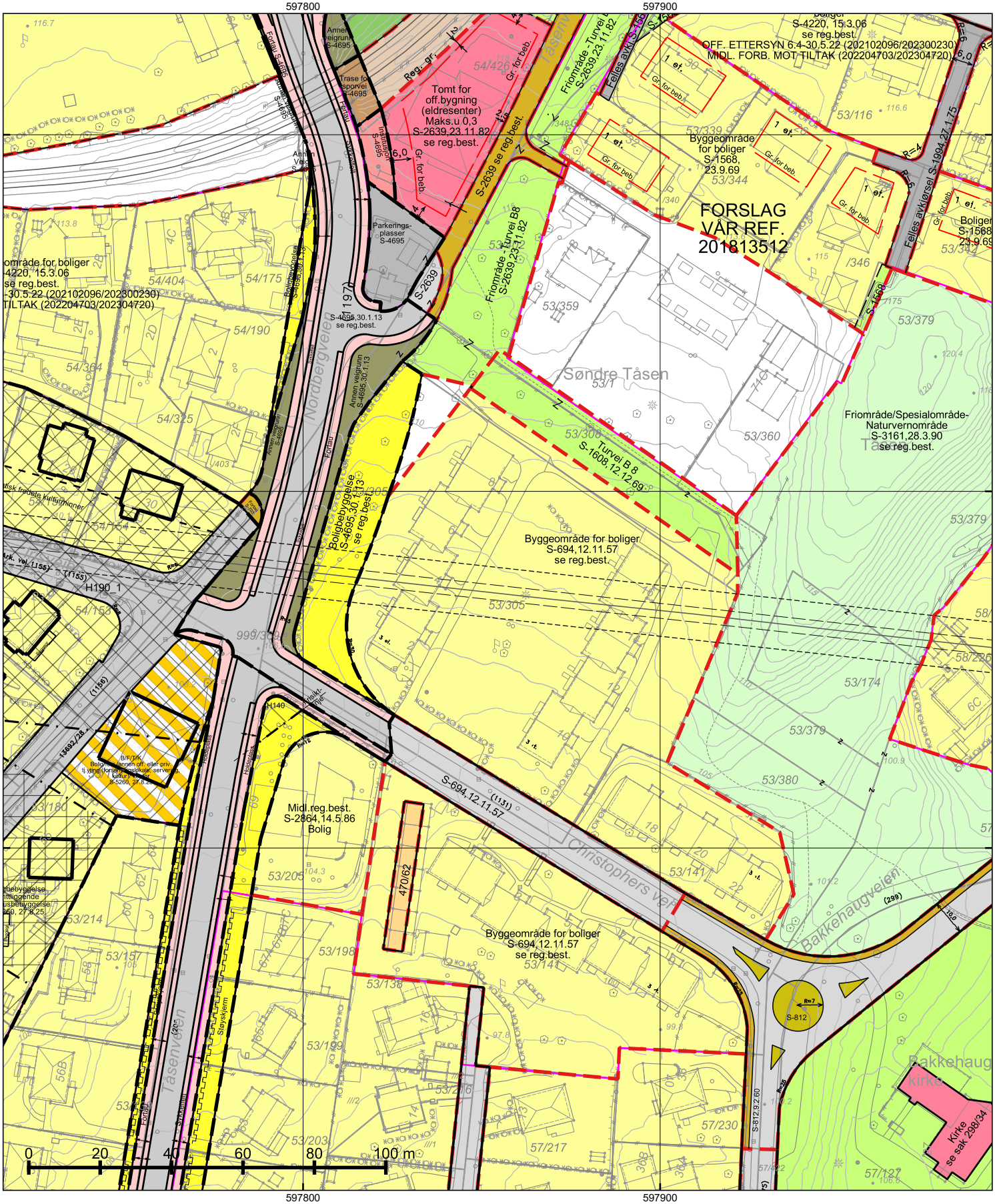
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


597850
597900
6647100
6647050
10
18
20
22
1
3
5
7
9
16
53/380
53/141
53/141
53/138
Christophers vei
Bakk
40/38
///2
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.09.2022 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

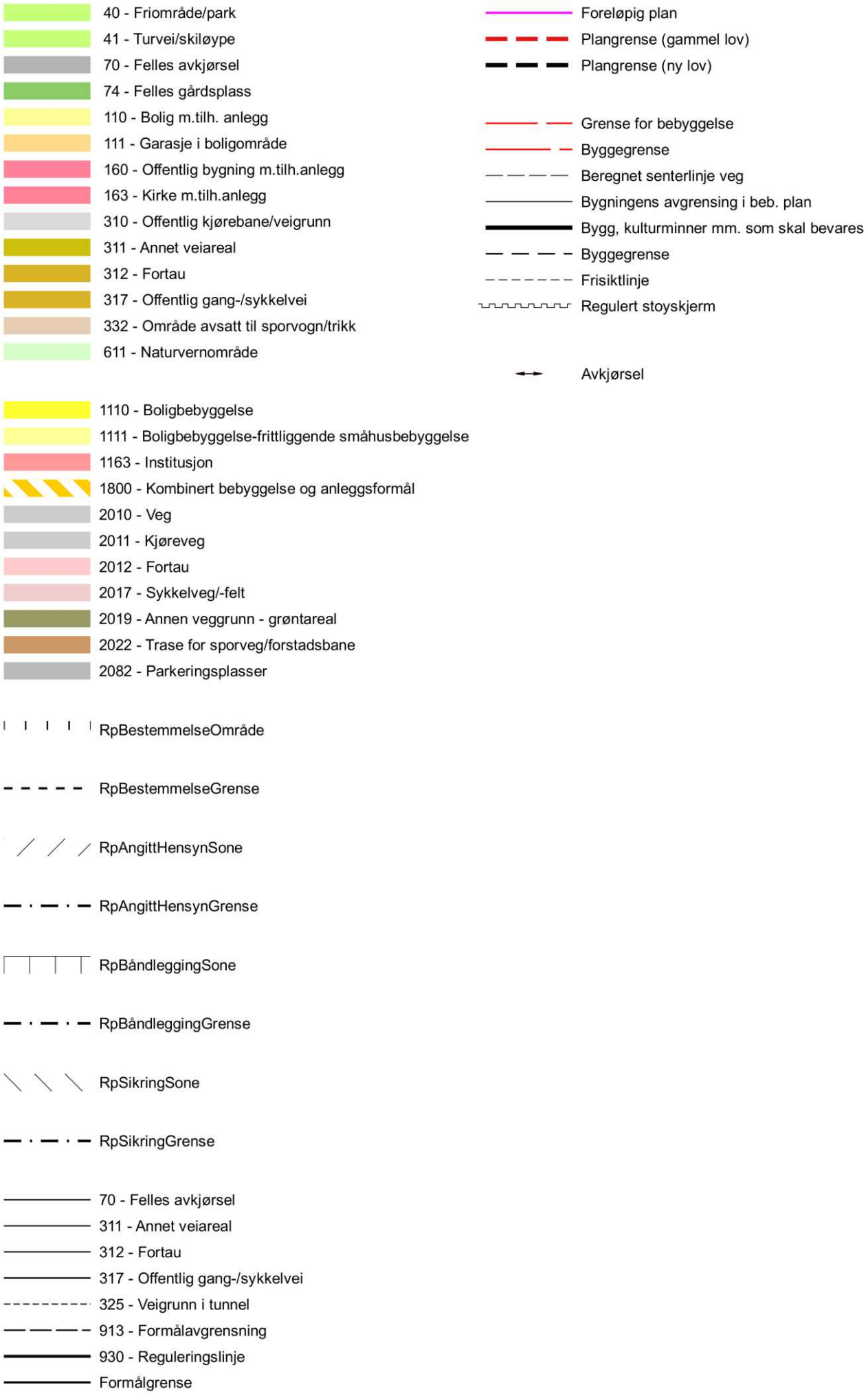
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

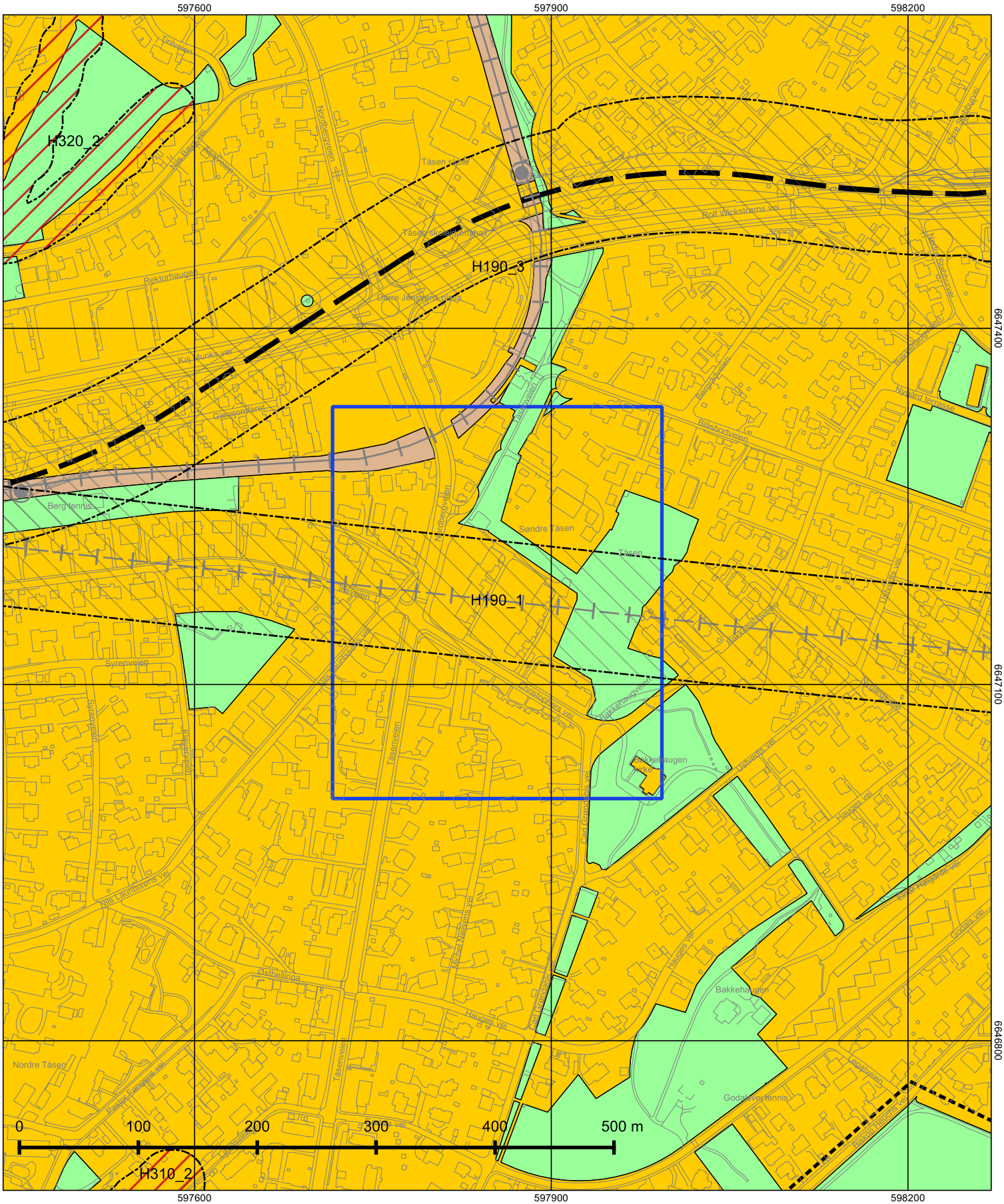
PlottID/Best.nr: 153685/ 86527492
Adresse: Christophers vei 2
Gnr/Bnr: 53/305
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153685/86527492
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Christophers vei 8

Nabolaget Bakkenhaugen/Søndre Tåsen - vurdert av 131 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	6 min 0.4 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	11 min 1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	11 min 0.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tåsen senter Linje 34	3 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	6 min 0.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.5 km
John Colletts plass i Niels Henrik ... Linje 17, 18	21 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.8 km

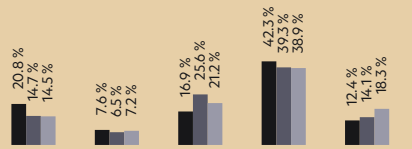
BARNEHAGER

Tåsen Skoles barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.4 km
Bukken Bruse barnehage (1-5 år) 14 barn	7 min 0.6 km
Bakkehaugen barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Tåsen	2 min
Spar Tåsen	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bakkenhaugen/Søndre Tåsen	2 227	922
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

SPORT

Tåsen skole	5 min
Månejordet balløkke	7 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr.	4 min
CrossFit Oslo	14 min

«Godt kollektivtilbud og nærhet til marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

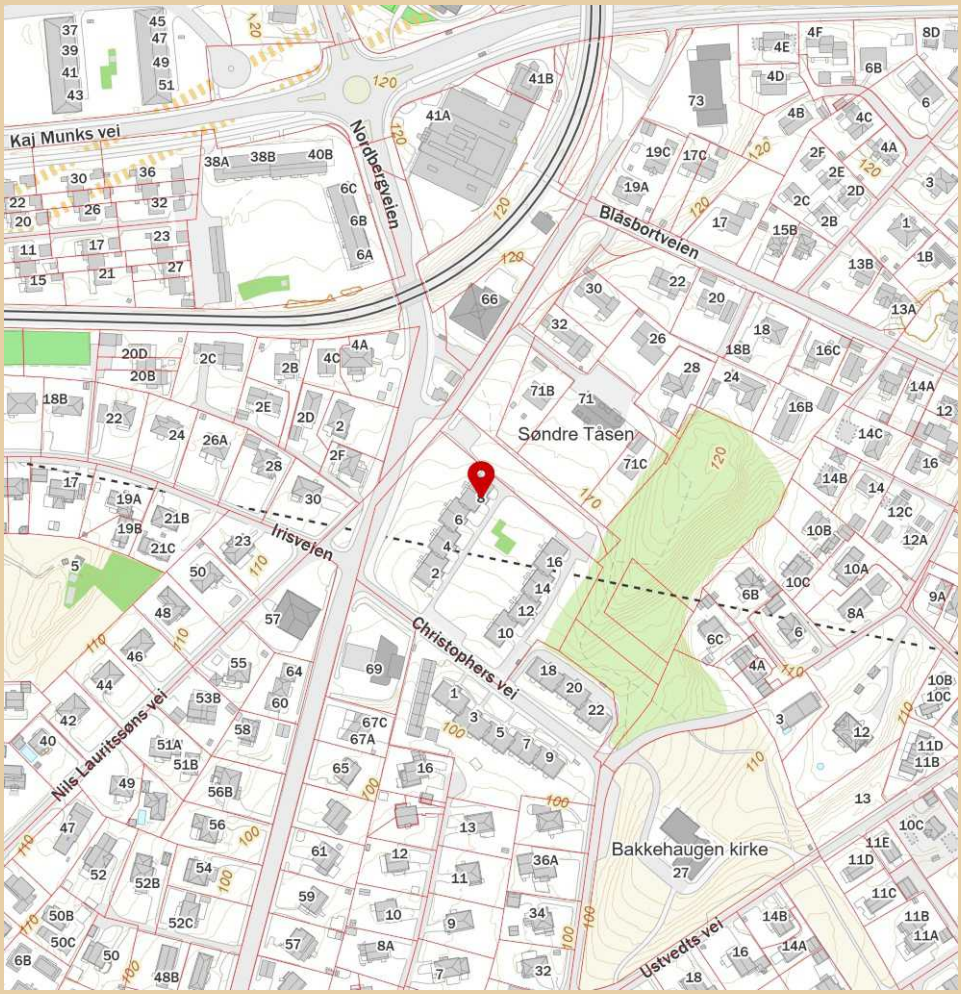
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Christophers vei 8, 0871 Oslo
Gnr. 53, Bnr. 305, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
