PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

CHRISTOPHERS VEI 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Megleropplysninger

Innkalling og protokoll

Vedtekter og husordensregler

Attester og byggetegninger

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Christophers vei 14, 0871 OSLO

OSLO kommune

gnr. 53, bnr. 305

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 07.06.2026 **Rapportdato:** 14.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1855 **Eiendomsverdi ref nr:** HN3883

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

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

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

Leilighet i byggets øverste etasje (loftsetasje). Leiligheten består av entré/gang, bad/vaskerom, stue/spisestue og kjøkken med gjennomgang til bod/kontor. Soverom har adkomst fra stuen.
Leiligheten har skråtak i de fleste rom. Det er vindusflater av type fransk balkong, skråtaksvinduer og ordinære vindusflater som gir godt lysinnslipp. Vegger og tak har normal slitasjegrad.
Badet har renoveringsbehov.
Lagring er sikret gjennom bod i felles kjellerbod. Aksjelaget fremstår som godt drevet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Saltakskonstruksjon tekket med takstein.
Fasader i pusset mur.
Hoveddør med finérfront, utført som brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert. Det er calling-anlegg til gateplan.
Til fransk balkong er det malt balkongdør/vindu med 3-lags isolerglass.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og skråtaksvinduer med 2-lags glass.
Leiligheten disponerer to boder i felles bodkjeller.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har Polyflor Expona / vinylgulv (fliser) i stue og kjøkken, belegg i gang og kontor, samt fliser på bad.
Det er strie og tapet på veggene, samt malte flater, fliser og betongvegger på bad.
Det er slette malte plater og pussede murvegger.
Takene er hovedsakelig slette malte tak, samt skråtak i enkelte rom.
Bærebjelke i jern er synlig.
Etasjeskiller er av betong.
Boligen har glatte, malte dørblad.
Dagens eier har ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Badet har ukjent byggeår. Basert på rør, sluk og informasjon fra sameiet er det antatt oppført mellom 1997–2005. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
Våtrommet er utstyrt med servant, toalett og badekar.
Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen.
Våtrommet har malte fliser og fliser på vegg, samt malte pussede murvegger. Himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er belagt med 20 x 20 cm fliser uten varmekilde i gulv.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med tilluft via luftespalte i nedre dørkarm.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkenskrog fra ukjent produksjonsår og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2020.
Det er belagte beleggfliser på gulvet, og veggene er slette malte flater med tapet.
Taket er slett malt med taklamper som lyskilde.
Benkeplate i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur.
Mellom benkeplate og overskap er det tapet og glassplate.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.
Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer .

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 32 ampere.
Leiligheten har kobberrør. Hovedstoppekran befinner seg i fellesareal.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Oppvarming via radiatorer i oppholdsrom og soverom, samt varmekabler på bad. Vannbåren varme til radiatorer er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.
Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

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

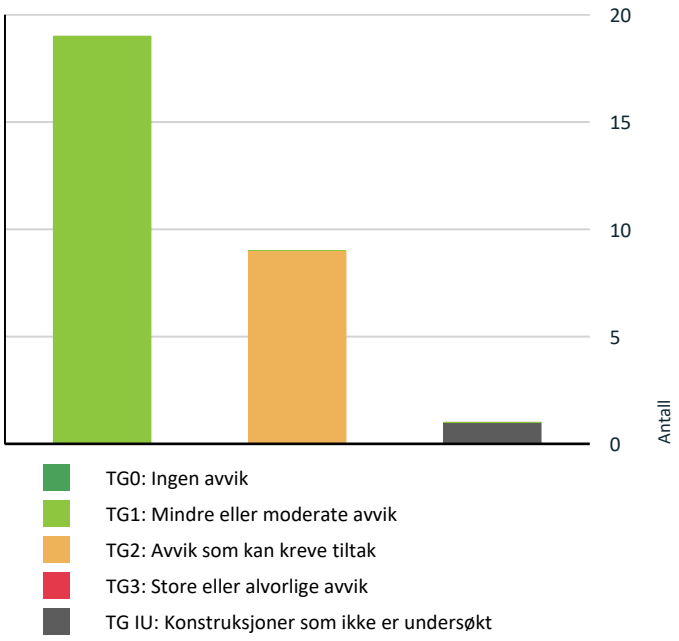
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Ved søk hos plan- og bygningsetaten er følgende dokument funnet: Christophers vei 10-16 - Boligblokk - Arkivkort (henl u f.att.) - 1958.

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

Anvendelse
Frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. tatt i bruk 10.12.1956.

Standard
Leilighet i byggets øverste etasje, bestående av entré/gang, bad/vaskerom, stue/spisestue og soverom. Det er gjennomgående kjøkken, og bak kjøkkenet er det etablert kontor i det som tidligere var bod.
Leiligheten holder normal god standard.
Lagring er sikret gjennom bod i felles kjeller. Sameiet har også flere felles rom som kan benyttes innenfor sameiets regler og vedtekter.

Vedlikehold
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

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon tekket med takstein. Dette er en felles konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasader i pusset mur. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2011. Skråtak vinduer med 2 lags glass med ukjent produksjonsdato.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Årstall: 2011



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddøren er av finer front og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert. Det er calling-anlegg til gateplan.

Til fransk balkong er det malt balkongdør/vindu med 3-lags isolerglass fra 2011.



Vindu/ dør til Fransk balkong



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

TG 1 Boder

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har en innvendig bod som i dag benyttes som kontor.

Det er to boder i felles kjeller, på henholdsvis ca. 3,5 m² (avrundet 4 m²) og 1,9 m². Bodene er adskilt med lette vegger av tre og fremsto som tørre på befaringstidspunktet.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har Polyflor Expona / vinylgulv (fliser) i stue og kjøkken, belegg i gang og kontor, samt fliser på bad.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er strie og tapet på veggene, samt malte flater, fliser og betongvegger på bad.
Det er slette malte plater og pussede murvegger.
Takene er hovedsakelig slette malte tak, samt skråtak i enkelte rom.
Bærebjelke i jern som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis fanges opp ved kontrollen.

I denne boligen er kjøkken og stue kontrollert.

På stuen ble det målt 6 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 15 mm avvik på 2 meter, totalt 16 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnader for utbedring er ikke fastsatt. Dersom skjevhetene i gulvene skal rettes opp, må det innhentes konkrete pristilbud fra utførende håndverker.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte dørblad.
Dører mellom gang og stue/kjøkken er fjernet, men oppbevares i bod.
Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett opp mot alder, deter dog enkelte merker og hakk.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Dagens eier har ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. For informasjon om sameiets eventuelle observasjoner anbefales kontakt med styret.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Generell

Beskrivelse

Badet har ukjent byggeår. Basert på rør, sluk og informasjon fra sameiet er det antatt oppført mellom 1997–2005. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
Ved vurderingen er byggteknisk forskrift (TEK97), gjeldende for perioden 1997–2010, lagt til grunn. Det taes forbehold om byggeår på bad.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har malte fliser og fliser på vegg, samt malte pussede murvegger. Himlingen har malt innvendig tak.
Det er lys fra vegglampe og speil som lyskilde.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

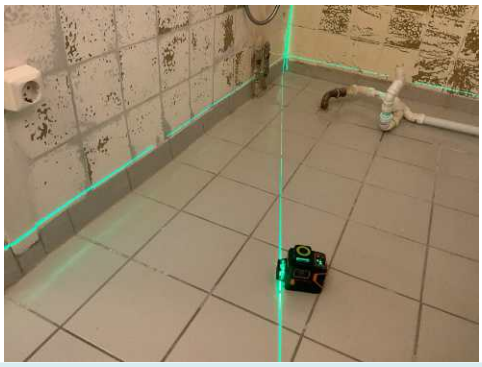
TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med 20 x 20 cm fliser uten varmekilde i gulv. Flisene er ført opp under dørkarm ca. 6–7 cm som vannsikring. Fallforhold fra dørkarm til sluk er ca. 15 mm. Det er enkelte partier med motfall på badet, men det vurderes ikke å være fare for vann ut av rommet.
Varmeovn på vegg som varmekilde.
Det er registrert bom under enkelte fliser.

Vurdering av avvik:

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



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, toalett og badekar.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med tilluft fra luftespalte i nedre dørkarm.

Vurdering av avvik:

• På våtrom er det krav om mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Badet manglet dette, men i henhold til husordensreglene er det ikke tillatt å montere elektrisk vifte på badet. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke nødvendig med tiltak nå.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til nabo og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter) rundt badekar t og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..Våtsone)

Tilstandsrapport







KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra ukjent produksjonsår og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2020.
Det er beleggfliser på gulvet, og veggene er slette malte flater med tapet.
Taket er slett malt med taklamper som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Stekeovn med platetopp fra Gorenje
Oppvaskmaskin fra Blomberg (2020)
Kombiskap fra Bauknecht (2020)
Avtrekksvifte fra kjent produsent
Vannstoppsystem (2020)
Komfyrvakt (2020)

Benkeplate i laminat fra 2020 med topplimt metall vask og ettgreps kjøkkenarmatur.
Mellom benkeplate og overskap er det tapet og glassplate.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.



4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har kobber rør. Hovedstoppekranen befinner seg i fellesarealet.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor tilluften kommer inn gjennom lufteventiler i overkant av vinduene.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer som er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 32 Amp.

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.
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.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom og varmekabler på badet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

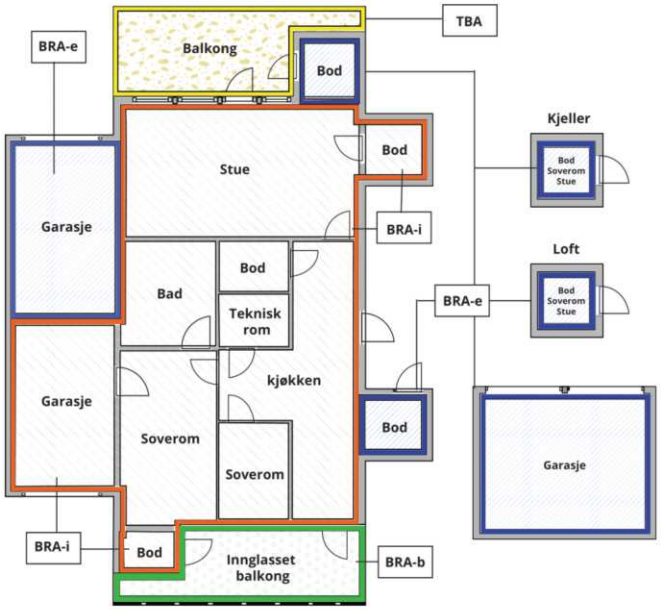
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
4.Etasje	50			50		11	61
Kjeller		6		6			6
SUM	**50**	**6**				**11**	**67**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

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

Leiligheten disponerer to boder i felles kjeller, på henholdsvis ca. 3,5 m² (avrundet 4 m²) og 1,9 m², oppført som BRA-e
Bod /KOntor er inkludert i BRA-i

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Ved søk hos plan- og bygningsetaten er følgende dokument funnet: Christophers vei 10-16 - Boligblokk - Arkivkort (henl u f.att.) - 1958.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2026	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 14

Hjemmelshaver
As Mortenstunet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Tåsen/ Bakkehaugen. 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

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Selskapet har 25 parkeringsplasser til utleie. Tildeling via styret etter ansiennitet

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

Tomten er eiet og måler 10235,00 kvm.Parkmessig opparbeidet felles eiet tomt med store grøntarealer rundt bebyggelsen. Her er det lekeplass for de minste, sittegrupper og en frodig hage med epler, pærer, rips, solbær, sure moreller, samt store trær og flaggstang.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

eskrivelse av boligaksjeselskapet
Aksjeselskapet Mortenstunet AS består av 58 leiligheter knyttet til aksjer. Mortenstunet AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934662962, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

Forretningsførselene er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Årsresultat for 2022 vises i resultatregnskapet som et underskudd og forslås ført mot egenkapital. Driftsinntektene utgjorde kr. 3.815.663,- i 2022 og driftskostnadene utgjorde kr. 9.818.984,-.

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG Forsikring med polisenummer 6653291, Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Aksjeselskapet har en god vedlikeholdshistorikk og det er blant annet de siste årene gjennomført følgende tiltak:
2022: Klargjøring for elbillading. Gravd kabelgrøft mot parkeringsplasser ved nr. 16 og etablert tavle for elbillading.
2022: Ny nettstasjon/trafo og oppgraderte kabler 230V inn i ny tavle i nr. 8
2022-2023: Etablering av bergvarme med varmepumper og elkjel til erstatning for biokjel.
2021: Nye varmekabler på tak og i takrenner
2021-2022: Vedlikehold på tak, nye takluker, nye nedløp, rensing av takrenner, fuging og tetting rundt pipe, nye pipetopper og noen nye beslag på tak.
2018: Utskifting og rehabilitering på fyringsanlegg. Overgang fra olje til biodrivstoff på fyringsanlegg. Skiftet rørstrekk mellom blokkene. Erstatte gammel brenner fra 1996 med ny brenner
2018: Rehabilitering og utskiftning av vinduer og enkelte balkongdører.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260203
Addresse	Christophers vei 14		
Postnr.	0871	Sted	OSLO
Selgers navn	Sindre Visnes		
Selgers navn	Elisabeth Torp Visnes		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mars 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

6112196

Våtrom

Initialer selger:
S V
E T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye stikkontakter til varmeovn og lys i speilskap, nye stikkontakter på kjøkken under vasken til oppvaskmaskin, stikkontakt og komfyrvakt til stekeovn og stikkontakt til kjøkkenvifte.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Risikovurdering og sluttkontroll fra elektriker i forbindelse med installering av arbeid på bad og kjøkken.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Opplegg for, og tilkobling av vaskemaskin og rør og oppkobling til ny vask på badet. Rør til vask på kjøkken og opplegg for vaskemaskin.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentet viser det som ble gjort av rørarbeid i forbindelse med oppgradering av bad og flytting av kjøkken i 2020.

Initialer selger:
S V
E T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det ble bygget et soverom i stuen, tilknyttet takvindu.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger planer om nytt senter, torg og boliger på Tåsen, i nærheten av blokka, men ikke på aksjelagets eiendom.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er kommunale elbilladere rett ved boligen, aksjelaget har ikke egne elbilladere.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

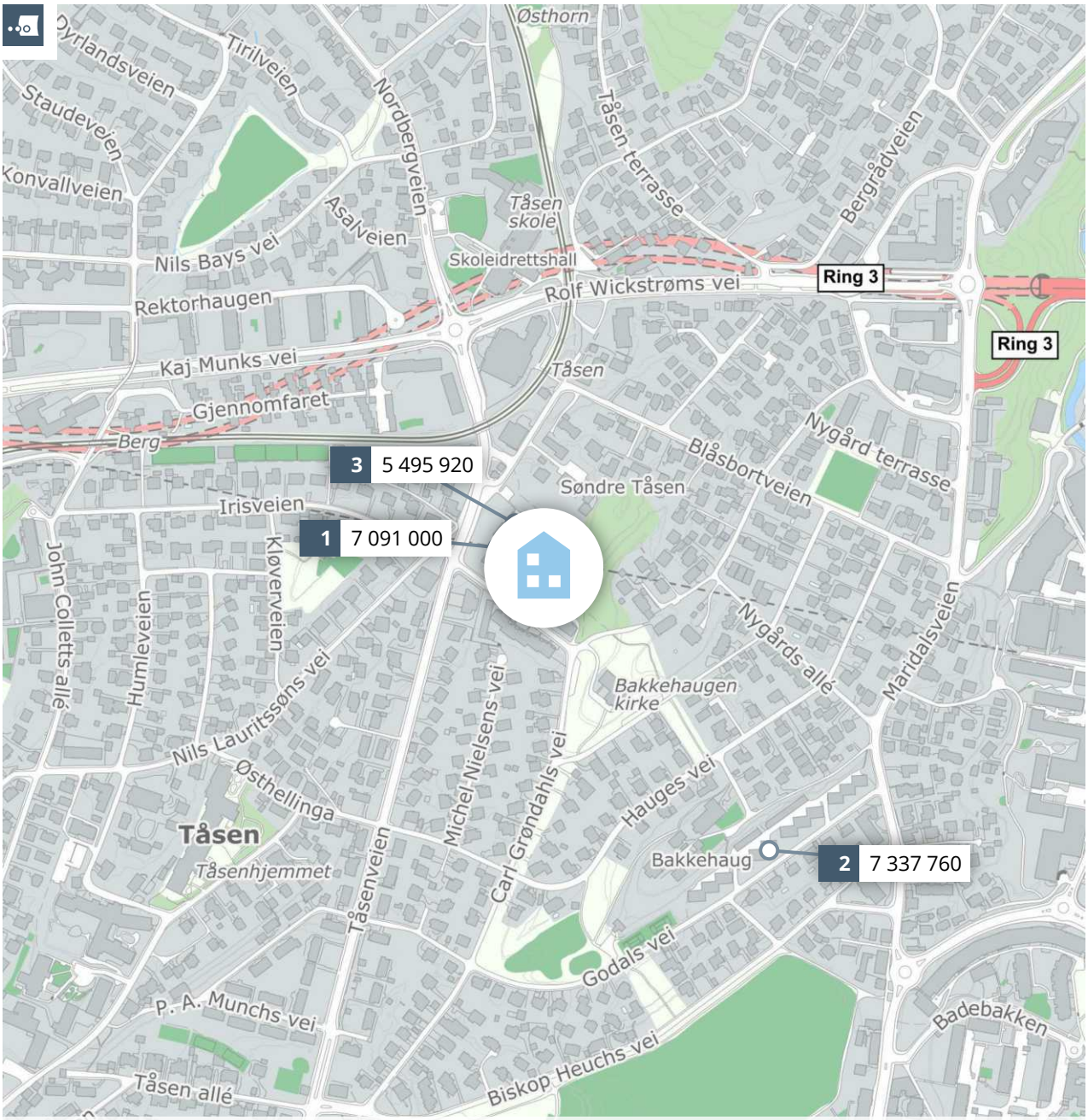
Dato 14.06.2026

Signert av *Sindre Visnes*

Signert av *Elisabeth Torp Visnes*

Initialer selger:
S V
E T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

CHRISTOPHERS VEI 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 23.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Christophers vei 14, 0871 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt

GNR 53 BNR 305 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NYGÅRD

Verdivurdert til

5 000 000

195 000	5 195 000	108 125
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	6 m²	- m²	- m²	52 m²	- m²
Byggeår						-

Fellesutgifter	4 060
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Christophers vei 4 65 m² 1956 2. etg 2 sov	12.08.2024	6 450 000	**6 750 000**	341 000	7 091 000	**109 092**
2 Godals vei 24 61 m² 1949 1. etg 2 sov	27.01.2026	7 250 000	**7 200 000**	137 760	7 337 760	**120 291**
3 Christophers vei 8 56 m² 1956 4. etg 2 sov	16.03.2026	5 000 000	**5 300 000**	195 920	5 495 920	**98 141**

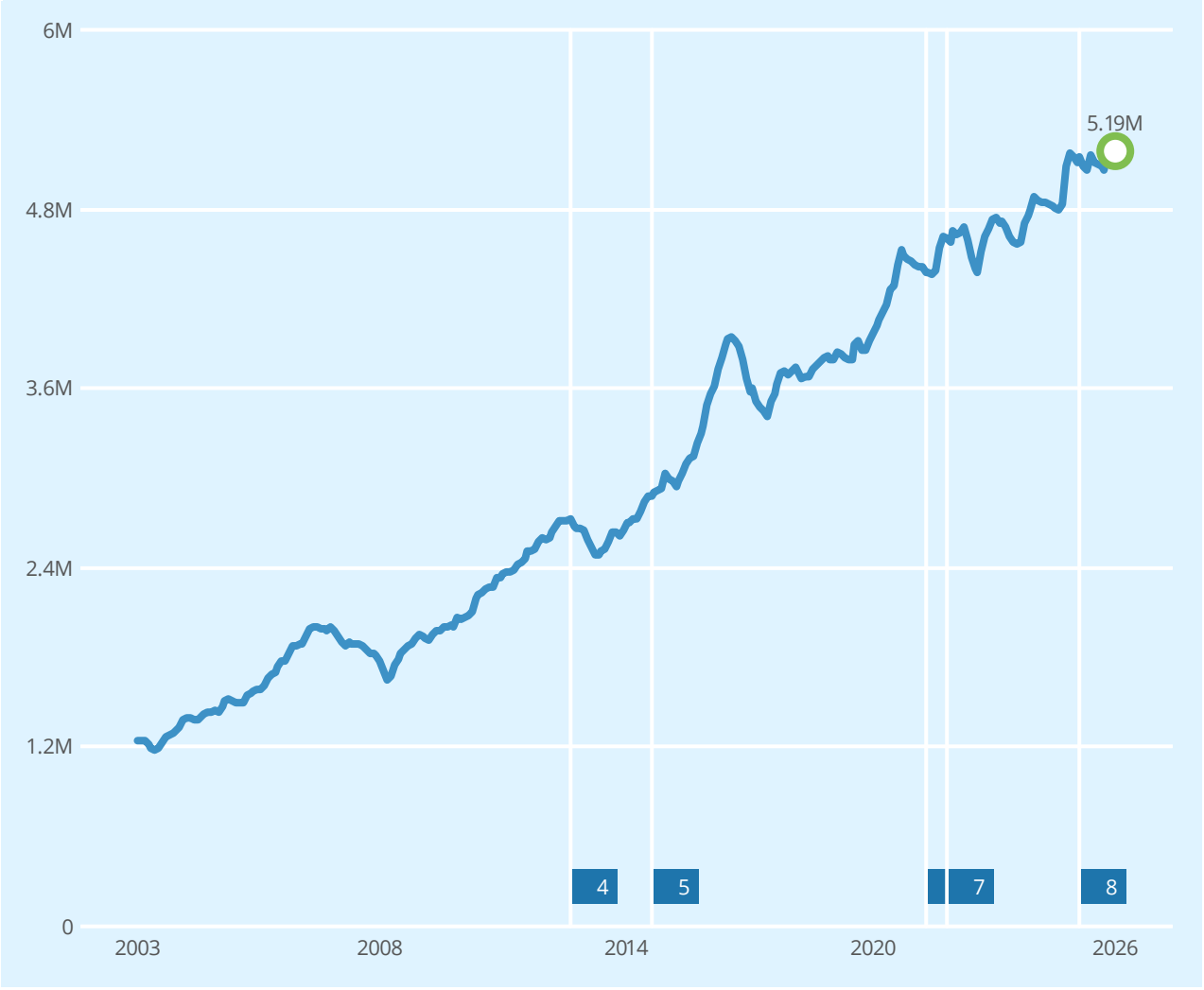
Super 3-roms loftsleilighet med helt nydelig beliggenhet ved Lødrupskogen. Sentralt, tilbaketrukket, frodig og barnevennlig.
Boligen ligger i loftsplan og består av entre, kjøkken, stue, 2 soverom og bad. I tillegg disponerer boligen 2 kjellerboder og tilgang til fellesrom som fryserom, sykkelparkering og fellesvaskeri.
Badet er av eldre dato, kjøkkenet er flyttet og gjenbrukt, oppgradert noe.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+1 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i NYGÅRD grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

8.3M
8.1M
7 769 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
14
dager

Leiligheter solgt i NYGÅRD grunnkrets siste 9 mnd

17
leiligheter solgt

8.3M
8.0M
7 815 000 Salgspris i snitt
7 555 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

112 826 NYGÅRD grunnkrets i snitt siste 9 mnd

108 125 Christophers vei 14 Totalpris 5 190 000

107 642 Nordre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Ellen Marie Kristiansen
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260203 . Vår ref.: 5278-1-407 Dato: 11.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Mortenstunet As
Organisasjonsnr:	934662962
Aksjonær:	Visnes, Elisabeth Torp
Medaksjonær:	Visnes, Sindre
Leilighetsnummer:	407
Aksjeboenhetsnumer:	00055
Adresse:	Christophers Vei 14, 0871 OSLO
Aksjenummer:	55
Gnr.	53
Bnr.	305

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6653291.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har 25 parkeringsplasser til utleie (mnd leie kr. 200,-). Tildeling via styret etter ansiennitet. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser ved tildeling av plass. Selskapet har fellesvaskeri. Det er mulig å leie uttak for strøm til fryseboks mot å betale kr. 250,- i strøm i året. Kontakt styret. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten Ved overtakelse meldes det fra til Gårdpass firmapost@gaardpass.no / tlf 23 17 85 00) om hvilke(t) navn som skal stå på dørklokken. Postkasseskilt bestilles hos Skiltservice (skiltservice.nettsted.no / tlf 95 82 12 68) - svart skrift på hvitt skilt tilpasset ""Sandbergkassen"". Kostnaden dekkes av beboer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207366919
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	3 238 579,00
Innfrielsesdato:	30.05.2042
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207982105

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	1 871 526,00
Innfrielsesdato:	30.11.2051
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208023683
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo:	5 638 120,00
Innfrielsesdato:	30.05.2052
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208284797
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	7 930 294,00
Innfrielsesdato:	30.11.2043
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

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

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 481,00	
Felleskostnader	0,00	
Trappevask	148,00	
Etterslep: TV/bredbånd		35,00 fra 01.08.2026
TV/bredbånd	449,00	484,00 fra 01.07.2026

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	349,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 974,-
Annen formue:	3 786,-
Gjeld:	196 752,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207366919
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207982105
Restsaldo:	23 599,87
Kapitalkostnader:	146,36

IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208023683
Restsaldo:	71 079,01
Kapitalkostnader:	430,83
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208284797
Restsaldo:	99 993,18
Kapitalkostnader:	751,35
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 194 672,06,-, pr. dags dato.

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: 22 86 83 13.

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/Magnus Erik Gustaf Högnäs, 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. mai 2026 kl. 18:00, Sagene IF klubbhus - Stavangergata 32, 0468 Oslo.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter 1
8. Endring av vedtekter 2
9. Endring av vedtekter 3
10. Beskjæring av trær mot Tåsenveien
11. Valg av tillitsvalgte

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.

Forslag til vedtak

Ajay Paul Singh er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Per Henry Hausken-Sutter er valgt.

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 2025.pdf
2. 5278 Mortenstunet As.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr.

Sak 7

Endring av vedtekter 1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Samtlige loftsleiligheter har satt satt inn takvinduer. Det er imidlertid uklart om alle disse fasadeendringene er avklart med felleskapet dvs. om det er gitt tillatelse fra tidligere styrer i alle tilfellene. Videre er det uklart hva som er avtalt ang. vedlikehold mm.

Styret har tatt kontakt med eiere av loftsleilighet for å finne ut av hva de mener gjelder for sin bolig altså om innsett av vindu er avtalt, hva som evt. er omsøkt og hva som gjelder ang. vedlikehold.

Noen har meldt tilbake om avtalt at det er avtalt et vedlikeholdsansvar, andre har ikke kjennskap til hva som gjelder, noen har ikke svart på henvendelsen. I de sakene hvor det også er kjøpt fellesareal (leiligheter er utvidet ved kjøp av boder) har de vært behandlet i generalforsamlingen. Her er det inngått avtaler om at det er eier av loftsleilighet som har ansvar for både vedlikehold og utskifting av takvinduer.

Ingen inngåtte avtaler er tinglyste.

Styrets innstilling

Siden innsett av takvinduer er gjennomført i etterkant av opprinnelig bygging, og ikke er noe felleskapet nyter noen fordel av samtidig som de er mer disponerte for lekkasjer og feil, er det styrets vurdering at ansvaret for disse bør ligge hos den enkelte andelseier. Dette samsvarer også med avtaler som er inngått med de enheter som har hatt sakene side behandlet av generalforsamlingen.

Styret foreslår derfor at det som tilsynelatende er praksis i de tilfellene nå vedtektsfestes ved endring av vedtektenes 4 - 1 og 4 - 2. Dette vil også gjøre det enklere i fremtiden når det igjen blir spørsmål om vedlikehold og utskifting av takvinduer.

Forslag til vedtak

Legge til «takvinduer i loftsleiligheter» i opplistingen i 4-1 (2), og legge til at «Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter ikke takvinduer i loftsleiligheter» i 4-2 (3).

Sak 8

Endring av vedtekter 2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i AS Mortenstunet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Endring av fasade/felles bygningsmasse er etter styrets skjønn åpenbart ikke en del av en slik normal bruk. For de fleste beboere er det nok naturlig at en kontakter styret hvis en vurderer endringer, f.eks. innsett av takvinduer. Siden det tilsynelatende kan virke som at det er satt inn bl.a. takvinduer uten at dette er avklart med fellesskapet, mener styret det vil være oppklarende å ta inn en klar bestemmelse i vedtektene. Samtidig tar foreslås det å ta inn et unntak som allerede gjelder - altså at en kan sette opp markise. Markisen settes etter praksis opp for egen kostnad, på egen risiko og med eget vedlikeholdsansvar.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forbud mot fasadeendring samt unntak fra denne tas inn i vedtektenes 3-1 som nytt punkt (4). Eksisterende punkter under får nytt nummer.

Forslag til vedtak

3-1 (4) En aksjeeier kan ikke gjøre bruks- eller fasadeendringer uten godkjenning fra styret. Unntaket er at aksjeeiere kan sette opp markise (solskjerming) på veranda i samsvar med veiledninger som er utarbeidet for dette. Markisene må være lysegrå og monteres slik at det ikke skaper skader på fasade og fuktinntrengning. Ansvar for den enkelte markise påhviler da aksjeeier. Tillatelser fra kommunen kan kreves i tillegg.

Sak 9

Endring av vedtekter 3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret får med jevne mellomrom spørsmål om ventilasjon, enten i forbindelse med oppussing eller at beboere opplever lukt eller dårlig luft.

AS Mortenstunet har ventilasjonsanlegg fra byggeår og baserer seg på naturlig avtrekk (selvtrekk). Hvordan den oppleves å fungere i den enkelte leilighet varierer sikkert, og i noen leiligheter er lufteventiler dekket over slik at det kommer for lite luft inn, Det som imidlertid er klart, er at mekaniske vifter ikke er anbefalt satt inn i den enkelte leilighet hos oss. Det er både negativt for systemet i sin helhet da luft ikke trekker naturlig, og det kan medføre lukt i andre leiligheter og økt brannfare i anlegget . Når det ikke er tilrådet med mekanisk avtrekk er det viktig at dette mulig finne ut av uten at en må kontakte styret. Vedtektsfesting er da både ryddigst og mest forpliktende.

Styrets innstilling
Styret foreslår at forbud mot innsett av mekanisk avtrekksvifte tas inn i vedtektenes 3-1 (3) i form av at en setning tilføyes.

Forslag til vedtak
3-1 (5) En aksjeeier kan ikke koble mekanisk avtrekk til ventilasjonsanlegget, verken på kjøkken eller bad.

Sak 10

Beskjæring av trær mot Tåsenveien

Forslag fremmet av:
Ole Jørgen Kraggerud og Matilde Hope Akerø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi mener at beskjæringen av trær ved vestsiden ut mot veien bør skje oftere. De vokser raskt i høyden og stjeler store deler av kveldssola. Toppen av trærne utgjør lite forskjell for støydempingen. Heller beskjær det så det vokser i bredden.

Når det kommer til beskjæring er det bedre med litt jevnlig beskjæring enn å kutte for mye av gangen hvert 5-10 år(kilde Julien trepleie), slik det ble gjort ved forrige beskjæring. Da skyter skuddene ut igjen ofte i høyden. Det er også anbefalt beskjæring på sensommer- september for løvtrær ifølge plantasjen. Hensikten med jevnlig beskjæring er å ivareta en fin fasong og unngå å beskjære for mye av gangen når man først beskjærer. Argumentet mot er at det vil koste mer penger. Et oppdrag blir anslått til mellom 15-25000 og gjøres av arborist.

Ved å gjøre det annet hvert eller hvert tredje år sikrer man bedre og riktig vekst. Dette er en liten utgift sammenlignet med legging av kampesteiner langs gangvei/nytt bergvarmesystem.

Styrets innstilling

Styrets mening er at generelforsamlingen bør stemme mot forsalget fra Kraggerud og Hope Akerø.

For det første er forslaget ikke i samsvar med de råd styret fikk fra arborist tidligere i år. Beskjæring av løvtrær mot Tåsenveien var tenkt gjennomført i år. Under befaring av uteområdene var imidlertid anbefalingen at vi ikke skulle beskjære i år, men heller vente et år eller to og så beskjære 50 % av løvmassen ett år og så 50 % av løvmassen påfølgende år. Bakgrunnen for den konkrete anbefalingen er at trærne er beskjært feil tidligere. Etter tilbakestilling kan det vurderes på nytt hvordan og hvor ofte trærne skal beskjæres videre. Antakelsen her var imidlertid at en hyppighet som foreslått av Kraggerud og Hope Akerø ikke er nødvendig/det som er best for trærne.

Videre er det styrets vurdering at det ikke er hensiktsmessig å drive vedlikehold av uteområdene etter spredte vedtak i generalforsamlingen. Uteområdene må etter vår mening ses samlet, og vedlikehold må prioriteres etter hva som er mest nødvendig og hvordan budsjett strekker til.

Forslag til vedtak

Beskjæring av trær mot Tåsenveien skjer av arborist hvert tredje år, med hensikt om bevare treets fasong visuelt, men også balansegangen mellom sol/skygge. Styret bør derfor ha dette på vedlikeholdsplanen hvert tredje år. Det bør ikke kuttes mer enn 1-2m av gangen og vurderingen gjøres i samråd med arbrorist.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styret i AS Mortenstunet har det siste året bestått av styreleder, fire styremedlemmer og et varamedlem. Samtlige har i løpet av året bidratt med ansvar for ulike oppgaver og deltatt i møter.

Styret har som utgangspunkt hatt møter en gang i måneden, og har ellers svart ut spørsmål fra beboere fortløpende i den grad det har latt seg gjøre. Styret erfarer at det kommer inn en god mengde spørsmål fra beboere, og det tar noe tid å få svart ut disse. Mange av henvendelsene kunne beboere selv funnet svaret på hvis de hadde lest på Vibbo og/eller sjekket vedtekter og husordensregler. Styret har også måtte bruke en del tid på oppfølging av brudd på husordensreglene i form av opprydding av fellesarealer og boder, samt ulovlig parkering av beboere og andre. Ellers har tiden bl.a. gått til oppfølging av andre saker herunder vedlikehold, bergvarmeanlegg, plansaker i nabolaget og bruksendringer i loftsleilighetene som ikke er korrekt registrert hos kommune og i boligaksjelaget. Vi merker oss at det ved flere anledninger har vært vanskelig å finne fagfolk til å gjennomføre planlagt vedlikeholdsarbeid, slik at prosjekter tar ofte mer tid å få gjennomført enn antatt.

Styret har videre sett på muligheten for omgjøring fra boligaksjelag til borettslag. Det er klart at det er mulig å få merkbart bedre lånevilkår på våre felles lån, videre er det også enklere å få lån og evt. bedre lånevilkår når man kjøper andel i borettslag fremfor boligaksjelag. En eventuell omdanning vil medføre behov for juridisk bistand mv. for selve omgjøringen samt overflytting av pant. Dette vil ut fra det styret har klart å finne ut koste noen tusen kroner per enhet.

Det primære utfordringen for å omgjøre til borettslag er at det er krav til enstemmighet. Omdanningen må vedtas på generalforsamling, og det er i tillegg et krav om full tilslutning fra alle andelseierne. De som møter på generalforsamlingen og stemmer for, anses normalt for å ha gitt sin tilslutning. For dem som ikke møter på generalforsamlingen, kan tilslutning gis i ettertid. I praksis har kravet om full enighet vist seg å være et betydelig hinder, og har gjort det lite gjennomførbart å omdanne boligaksjeselskaper til borettslag. Verken vår forretningsfører OBOS eller et annet stort boligbyggelag styret har vært i kontakt med, kjenner til saker hvor man har klart å omgjøre boligaksjelag til borettslag.

Avvik mellom budsjett og endelig regnskap er fordi asfaltering/vedlikehold utendørs ble noe dyrere en budsjettert, og fordi det ble utbetalt erstatning etter fuktsak i kjeller i nr. 10 som ikke var budsjettert for. Samtidig har utgifter til kommunale avgifter på vann gått merkbart ned etter at vannmåler ble installert i fjor, slik at her er det brukt merkbart mindre enn hva det er budsjettert for.

MORTENSTUNET AS
ORG.NR. 934662962, KLIENTNR. 5278

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 351 594	4 270 432	4 376 000	4 361 136
Andre inntekter	3	2 106	-38 731	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 353 700**	**4 231 701**	**4 376 000**	**4 361 136**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-24 675	-25 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-175 000	-175 000	-200 000
Avskrivninger	13	-53 644	-72 172	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 629	-10 207	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-130 635	-124 668	-132 000	-137 940
Konsulenthonorar		-34 698	-230 188	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 050 496	-908 409	-850 000	-775 000
Forsikringer		-221 746	-191 206	-220 000	-246 400
Kommunale avgifter	8	-480 750	-668 898	-764 000	-532 500
Energi/fyring	9	-345 364	-301 894	-350 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 917	-300 519	-312 000	-312 000
Andre driftskostnader	10	-503 346	-444 845	-480 000	-475 780
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 374 425**	**-3 452 681**	**-3 330 000**	**-3 040 180**
DRIFTSRESULTAT		**979 275**	**779 020**	**1 046 000**	**1 320 956**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 687	21 232	0	0
Finanskostnader	12	-1 152 524	-1 194 536	-1 234 000	-1 066 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 124 837**	**-1 173 304**	**-1 234 000**	**-1 066 000**
ÅRSRESULTAT		**-145 561**	**-394 284**	**-188 000**	**254 956**
Overføringer:					
Udekket tap:		-145 561	-394 284		

MORTENSTUNET AS
ORG.NR. 934662962, KLIENTNR. 5278

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 310 651	5 364 294
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 810 651**	**6 864 295**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 915	4 320
Forskuddsbetalte kostnader		84 152	77 084
Andre kortsiktige fordringer	14	50 951	6 453
Driftskonto OBOS-banken		45 975	107 957
Sparekonto OBOS-banken		326 796	917 769
SUM OMLØPSMIDLER		**512 789**	**1 113 583**
SUM EIENDELER		**7 323 440**	**7 977 878**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	116 000	116 000
Udekket tap	16	-13 531 268	-13 385 706
SUM EGENKAPITAL		**-13 415 268**	**-13 269 706**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	18 895 263	19 364 932
Annen langsiktig gjeld	18	1 676 012	1 676 012
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 571 275**	**21 040 944**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 974	88 122
Leverandørgjeld		84 538	111 994
Påløpte renter		5 920	6 525
SUM KORTSIKTIG GJELD		**167 432**	**206 641**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 323 440**	**7 977 878**
Pantstillelse	19	22 476 012	22 476 012
Garantiansvar		0	0

Oslo,08.04.2026
Styret i Mortenstunet As

Runa Myrvang	Birgitte Marie Heidel	Thomas Mathisen
Anne Steigedal	Magnus Erik Gustaf Högnäs	

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

Balkongtillegg	282 816
Eiendomsskatt	4 040
Felleskostnader	3 732 753
TV/bredbånd	103 054
Parkeringsleie	147 500
Trappevask	81 432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 351 594**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 100
Andre inntekter	6
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 106**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 188

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 629
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 629**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-296 166
Drift/vedlikehold VVS	-134 100
Drift/vedlikehold elektro	-8 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-581 743
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 690
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 454
Reparasjon og vedlikehold annet	-4 680
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 050 496**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 039
Vann- og avløpsgebyr	-310 868
Feie- og tilsynsgebyr	-4 374
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-480 750**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-322 964
Andre fyringskostnader	-22 400
SUM ENERGI / FYRING	**-345 364**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-17 494
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 004
Vaktmestertjenester	-241 467
Renhold ved firmaer	-107 257
Snørydding	-62 145
Andre driftskostnader	-31 833
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 188
Andre kontorkostnader	-2 555

Bank- og kortgebyr	-3 261
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-5 641
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-503 346**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	944
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 027
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	116
Andre renteinntekter	600
SUM FINANSINNTEKTER	**27 687**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-202 820
Pantegjeldsrenter	-115 277
Pantegjeldsrenter	-339 633
Pantegjeldsrenter	-493 571
Renter på leverandørgjeld	-1 223
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 152 524**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	269 813	
Avskrevet tidligere	-269 812	
Avskrevet i år	-1	
		0
Bygninger		
Tilgang 2024	5 418 479	
Avskrevet tidligere	-54 185	
Avskrevet i år	-53 643	
		5 310 651
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 310 651**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-53 644**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	50 951
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**50 951**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	116 000
SUM AKSJEKAPITAL	**116 000**

Fordelt på 58 aksjer x 2 000.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant 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 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2012	-4 845 045	
Nedbetalt tidligere	1 441 080	
Nedbetalt i år	113 629	
		-3 290 336
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Økning i år 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	85 603	
Nedbetalt i år	29 077	
		-1 885 320
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Økning i år 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	235 441	
Nedbetalt i år	85 741	
		-5 678 818
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-8 431 948	
Nedbetalt tidligere	149 937	
Nedbetalt i år	241 222	
		-8 040 789
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 895 263**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Pantelån	18 895 263
TOTALT	**18 895 263**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 310 651
Tomt	1 500 000
TOTALT	**6 810 651**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS MORTENSTUNET

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS MORTENSTUNET.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BN41W-IKOXJ-66T05-02A4C-PAN3T-4GQ8F

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-21 13:22:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BN41W-IKOXJ-66T05-02A4C-PAN3T-4GQ8F

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.05.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS MORTENSTUNET

Organisasjonsnummer: 934662962
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Sagene IF klubbhus - Stavangergata 32, 0468 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Henry Hausken-Sutter er valgt.
>
> ✓ **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.

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

7. Endring av vedtekter 1

Samtlige loftsleiligheter har satt satt inn takvinduer. Det er imidlertid uklart om alle disse fasadeendringene er avklart med felleskapet dvs. om det er gitt tillatelse fra tidligere styrer i alle tilfellene. Videre er det uklart hva som er avtalt ang. vedlikehold mm.

Styret har tatt kontakt med eiere av loftsleilighet for å finne ut av hva de mener gjelder for sin bolig altså om innsett av vindu er avtalt, hva som evt. er omsøkt og hva som gjelder ang. vedlikehold.

Noen har meldt tilbake om avtalt at det er avtalt et vedlikeholdsansvar, andre har ikke kjennskap til hva som gjelder, noen har ikke svart på henvendelsen. I de sakene hvor det også er kjøpt fellesareal (leiligheter er utvidet ved kjøp av boder) har de vært behandlet i generalforsamlingen. Her er det inngått avtaler om at det er eier av loftsleilighet som har ansvar for både vedlikehold og utskifting av takvinduer.

Ingen inngåtte avtaler er tinglyste.

Styrets innstilling
Siden innsett av takvinduer er gjennomført i etterkant av opprinnelig bygging, og ikke er noe felleskapet nyter noen fordel av samtidig som de er mer disponerte for lekkasjer og feil, er det styrets vurdering at ansvaret for disse bør ligge hos den enkelte andelseier. Dette samsvarer også med avtaler som er inngått med de enheter som har hatt sakene side behandlet av generalforsamlingen.

Styret foreslår derfor at det som tilsynelatende er praksis i de tilfellene nå vedtektsfestes ved endring av vedtektenes 4 - 1 og 4 - 2. Dette vil også gjøre det enklere i fremtiden når det igjen blir spørsmål om vedlikehold og utskifting av takvinduer.

> **Forslag til vedtak:**
> Legge til «takvinduer i loftsleiligheter» i opplistingen i 4-1 (2), og legge til at «Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter ikke takvinduer i loftsleiligheter» i 4-2 (3).
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endring av vedtekter 2

Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i AS Mortenstunet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Endring av fasade/felles bygningsmasse er etter styrets skjønn åpenbart ikke en del av en slik normal bruk. For de fleste beboere er det nok naturlig at en kontakter styret hvis en vurderer

endringer, f.eks. innsett av takvinduer. Siden det tilsynelatende kan virke som at det er satt inn bl.a. takvinduer uten at dette er avklart med fellesskapet, mener styret det vil være oppklarende å ta inn en klar bestemmelse i vedtektene. Samtidig tar foreslås det å ta inn et unntak som allerede gjelder - altså at en kan sette opp markise. Markisen settes etter praksis opp for egen kostnad, på egen risiko og med eget vedlikeholdsansvar.

Styrets innstilling
Styret foreslår at forbud mot fasadeendring samt unntak fra denne tas inn i vedtektenes 3-1 som nytt punkt (4). Eksisterende punkter under får nytt nummer.

> **Forslag til vedtak:**
> 3-1 (4) En aksjeeier kan ikke gjøre bruks- eller fasadeendringer uten godkjenning fra styret. Unntaket er at aksjeeiere kan sette opp markise (solskjerming) på veranda i samsvar med veiledninger som er utarbeidet for dette. Markisene må være lysegrå og monteres slik at det ikke skaper skader på fasade og fuktinntrengning. Ansvar for den enkelte markise påhviler da aksjeeier. Tillatelser fra kommunen kan kreves i tillegg.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Endring av vedtekter 3

Styret får med jevne mellomrom spørsmål om ventilasjon, enten i forbindelse med oppussing eller at beboere opplever lukt eller dårlig luft.

AS Mortenstunet har ventilasjonsanlegg fra byggeår og baserer seg på naturlig avtrekk (selvtrekk). Hvordan den oppleves å fungere i den enkelte leilighet varierer sikkert, og i noen leiligheter er lufteventiler dekket over slik at det kommer for lite luft inn, Det som imidlertid er klart, er at mekaniske vifter ikke er anbefalt satt inn i den enkelte leilighet hos oss. Det er både negativt for systemet i sin helhet da luft ikke trekker naturlig, og det kan medføre lukt i andre leiligheter og økt brannfare i anlegget . Når det ikke er tilrådet med mekanisk avtrekk er det viktig at dette mulig finne ut av uten at en må kontakte styret. Vedtektsfesting er da både ryddigst og mest forpliktende.

Styrets innstilling
Styret foreslår at forbud mot innsett av mekanisk avtrekksvifte tas inn i vedtektenes 3-1 (3) i form av at en setning tilføyes.

> **Forslag til vedtak:**
> 3-1 (5) En aksjeeier kan ikke koble mekanisk avtrekk til ventilasjonsanlegget, verken på kjøkken eller bad.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Beskjæring av trær mot Tåsenveien

Fremmet av: Ole Jørgen Kraggerud og Matilde Hope Akerø

Vi mener at beskjæringen av trær ved vestsiden ut mot veien bør skje oftere. De vokser raskt i høyden og stjeler store deler av kveldssola. Toppen av trærne utgjør lite forskjell for støydempingen. Heller beskjær det så det vokser i bredden.

Når det kommer til beskjæring er det bedre med litt jevnlig beskjæring enn å kutte for mye av gangen hvert 5-10 år(kilde Julien trepleie), slik det ble gjort ved forrige beskjæring. Da skyter skuddene ut igjen ofte i høyden. Det er også anbefalt beskjæring på sensommer- september for løvtrær ifølge plantasjen. Hensikten med jevnlig beskjæring er å ivareta en fin fasong og unngå å beskjære for mye av gangen når man først beskjærer.

Argumentet mot er at det vil koste mer penger. Et oppdrag blir anslått til mellom 15-25000 og gjøres av arborist. Ved å gjøre det annet hvert eller hvert tredje år sikrer man bedre og riktig vekst. Dette er en liten utgift sammenlignet med legging av kampesteiner langs gangvei/nytt bergvarmesystem.

Styrets innstilling
Styrets mening er at generelforsamlingen bør stemme mot forsalget fra Kraggerud og Hope Akerø.

For det første er forslaget ikke i samsvar med de råd styret fikk fra arborist tidligere i år. Beskjæring av løvtrær mot Tåsenveien var tenkt gjennomført i år. Under befaring av uteområdene var imidlertid anbefalingen at vi ikke skulle beskjære i år, men heller vente et år eller to og så beskjære 50 % av løvmassen ett år og så 50 % av løvmassen påfølgende år. Bakgrunnen for den konkrete anbefalingen er at trærne er beskjært feil tidligere. Etter tilbakestilling kan det vurderes på nytt hvordan og hvor ofte trærne skal beskjæres videre. Antakelsen her var imidlertid at en hyppighet som foreslått av Kraggerud og Hope Akerø ikke er nødvendig/det som er best for trærne.

Videre er det styrets vurdering at det ikke er hensiktsmessig å drive vedlikehold av uteområdene etter spredte vedtak i generalforsamlingen. Uteområdene må etter vår mening ses samlet, og vedlikehold må prioriteres etter hva som er mest nødvendig og hvordan budsjett strekker til.

> **Forslag til vedtak:**
> Beskjæring av trær mot Tåsenveien skjer av arborist hvert tredje år, med hensikt om bevare treets fasong visuelt, men også balansegangen mellom sol/skygge. Styret bør derfor ha dette på vedlikeholdsplanen. Det bør ikke kuttes mer enn 1-2m av gangen og vurderingen gjøres i samråd med arbrorist.
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Høgnås

Følgende stilte til valg:
Magnus Høgnås

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Brigitte Heidelberg
Thomas Mathisen
Kristine Stenbeck

Følgende stilte til valg:
Brigitte Heidelberg
Thomas Mathisen
Kristine Stenbeck

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Philipp Wente Albert Worthmann-Jütjen

Følgende stilte til valg:
Philipp Wente Albert Worthmann-Jütjen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Steigedal

Følgende stilte til valg:
Anne Steigedal

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.

Gnr 53 Bnr 305

Cristophers v. 10-16

Jnr 1955-1849

Boligblokk

Bygningsenhetsnr.: 80152655

B. 45 - 3000-2.55. I. M.

FOTOGRAFERT

Gårdeier Margit Lødrup

adr. S. Tåsen gård tlf.

Byggherre ds.

adr. tlf.

Anmelder ark. Th. Jensen - Ole Bue

adr. Filipstadveien 9 tlf. 423146

Meldt SØR 1. og 2. middag

30/5-74 N.U.

Ansvarsh. Ingeniørfirmaet Erik Hoff

adr. Sofienbergg. 54 tlf.

Gj.

F. ats gis ikke for lastesk.

Fra Kom. adv. 23/3-62

Gj

Helserådet 23/6 8/7

Brannvesenet 23/6

Fasaderådet

Bygningsrådet

Ingeniørkontoret

Oppmålingsvesenet

Byplankontoret 12/7

Vann- og kloakkv.

Parkvesenet

Veivesenet

Sivilforsvaret

Sanert 2/8-7 dato Gj.l. sign.

4/2-70

Saken kontrolleres mot brannsaken som f. øvrig er ukjent. Skjema er korr. med hyttefelt Flaaba

Tilsynsgebyr kr.	Betalt	Byggetillatelse	Tingl. erkl.
Film »		Ferdigattest	Gjp. innk.
Tilsammen kr.		Skattet. rapp. ant. verdi	Orig. innk.

Arbeidets art Boligblokk

Gnr. 53 bnr. 1 m. fl. pnr. 305

Anv. nr. 10-12-14-16 Blokk

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
23 JUL 1955

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.R.
Mottatt 18 JUNI 1955
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

01849

BYGGEMELDING.

(innleveres i 3 eksemplarer).

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 5 tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på ~~Christophersvei, Marienlyst~~ Blokk C. ~~gate nr~~ .....
g.nr. 53 b.nr. 141 m. fl. parsell ~~av b.nr.~~ ~~Søndre Tåsen Gård~~

Melding om ansvarshavende vedlegges. ~~innsendes senere.~~

Det sökes dispensasjon fra: i anledning:
bygningslovens §

vedtektenes § 104,8 nedr. tilfelle

byggeforskriftenes kap. §

BYGNINGSENHETS
K.N. 8 | 0 | 1 | 5 | 2 | 6 | 5 | 5

Følgende naboer er varslet under henvisning til § 132,3:

Oslo, den 25 mai 1955.

Margit Lødrup
eier.

THORLEIF JENSEN - OLE BUE
ARKITEKTER M.N.A.L. - TELEF. 42 21 46
anmelder.

S. Tåsen gård.
adresse.

FILIPSTADVEIEN 9
adresse.

BYGGEBESKRIVELSE 01849

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Christopherovei.....gate, nr. "Nortentun" i blokk 6.....

Gnr. 53.....Bnr. 1,141 m.fl. ..parsell av Søndre Åsen Gård...

Bygningens art: Enebolig, tomannsbolig, firemannsbolig, boligblokk, forretnings-og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skole, forsamlingslokale, (annet:).....

Arbeidets art: Nybygging, tilbygging, ombygging, innredning, påbygging, hovedreparasjon, riving, (annet:).....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet (ekskl. tomt).....

Grunnforhold: Leire på fjell.....

Fundamentering: Sålefundamentering på fjell.....

Grunnmurer: 35cm betong.....

Isolasjon: Treullplater

Yttervegger: Siporex 25cm.....

Isolasjon: (bindv., reisv., tømmerm., mur, betong, siporex etc.)

Innv. bæreveggar: Tegl. 23cm.....

Trapperomsvegger: Siporex 20cm.....

Andre innervegger: Tegl. og tre.....

Bjelkelag o.kjeller: Jernbetong.....

Isolasjon: Treullplater

Andre bjelkelag: Jernbetong.....

Isolasjon: avretting, linolag og linoleum

Loftsbjelkelag: Jernbetong.....

Isolasjon: avretting, linolag og linoleum (i beboelsesrum)

Taktekking: Papp.....

uthus, garasje e.likn.	.....m2	Oppvarmingssystem: elektrisk, sentralvarmeanlegg, ovnsfyring	
boligareal i kjeller	81,5..m2	Sum nettoareal:	
bruttoareal i 1.ets	672,0..m2	hybler u/kj	.....stk.....m2
" 2. "	672,0..m2	hyb.leil.m/kj	" m2
" 3. "	672,0..m2	1 vær.og kj	" 288,0.m2
" Loft "	607,0..m2	2 " " "	" 65,0.m2
sum bruttoareal	2694,5..m2	3 " " "	" 705,0.m2
		4 " " "	" m2
antall bad/dusj	.....33.stk.	5 " " "	" 900,0.m2
antall w.c.	.....33. "		

sum nettoareal: 2059,0.m2

./.

Anlegg i h.t. bygningslovens... Ingen.....
§ 63 og 123.

Anlegg i h.t. bygningslovens Ingen.....
§132,5

Kjellerinnredning til Ingen.....
varig opphold, §105

Tilfluktsrom for 150.....
antall personer

Priveter, § 109 Ingen.....

Spesielle konstruksjoner. Ingen.....
Tegninger og beregninger vedlegges/innsendes senere.

Sanitæranlegg: melding innsendes særskilt til Oslo vann- og kloakkvesen.

Ventilasjonsanlegg: melding vedlegges/innsendes særskilt.

Varmeanlegg: melding innsendes særskilt.

Heiseanlegg: melding innsendes særskilt. Ingen

Innhengning.....
§ 124,148,194,5.

Skur og telt:.....

Særlige opplysninger:

De poster i ovenstående skjema som ikke kommer i betraktning, er overstrøket.

Oslo, den 28.5.55

THORLEIF JENSEN - OLE BUE
ARKITEKTER M.N.A.L. - TELEF. 42 31 66
anmelder.

Adr: FILIPSTADVEIEN 9
OSLO

(1)

TORSTEIN MØLLER
TØMMERMESTER
ENTREPRENØRFORRETNING

TELEFON 550846

OSLO, 12. februar 1959.
BYGDØ ALLÉ 11

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTT
13 FEB 1959

Oslo Bygningsråd,
Trondhjemsveien 5.
O s l o.

Ad: Gr.nr. 53 br.nr. 1 - Christoffersvei.blokk C & D ,
Mortenstunet A/S.

Herved søkes om dispensasjon fra bygningsvedtekter for badevegger i Oslo.

Veggene i blokk C og D er utført som Vernovegger med påklebet " Vinylan " vanntett plastduk, på side mot bad.

Ærbødigst

Torstein Møller

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

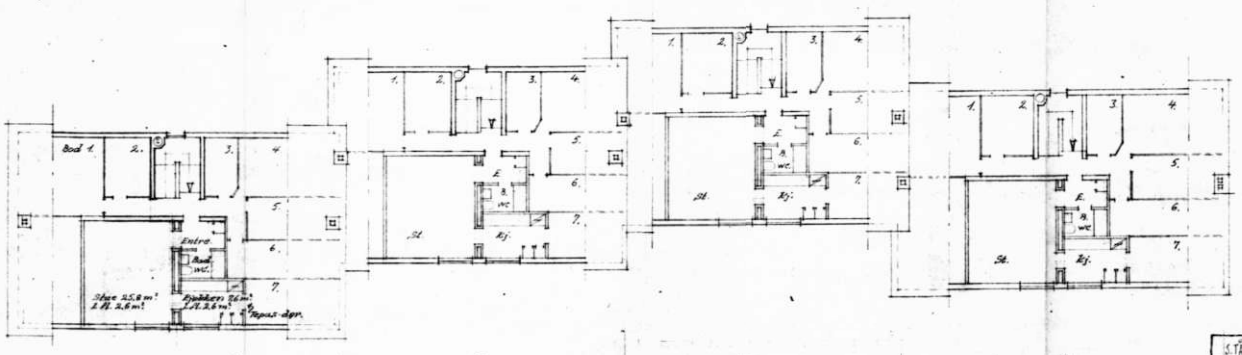
Byggetillatelse: 5-8-55.

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.

LOFT



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
2 6 MAI 1956

OSLO BYGNINGSKONTROLL
001908 22 JUN 56

19-1-1956.
23. JULI 1955

S. TÅRN GÅRD, MOSTENSTINGET

15	PLAN LOFT REKKE C	1:100

THORLEIF JENSEN · OLE BUE

58

enova

Energiattest



Adresse **Christophers vei 14, 0871 OSLO**	
Dato for energimerking **14.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311681**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80152663**
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 **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **210,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **210,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 548 kWh**



Christophers vei 14, 0871 OSLO

Detaljering

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

Christophers vei 14, 0871 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

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: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 20: 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.

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.

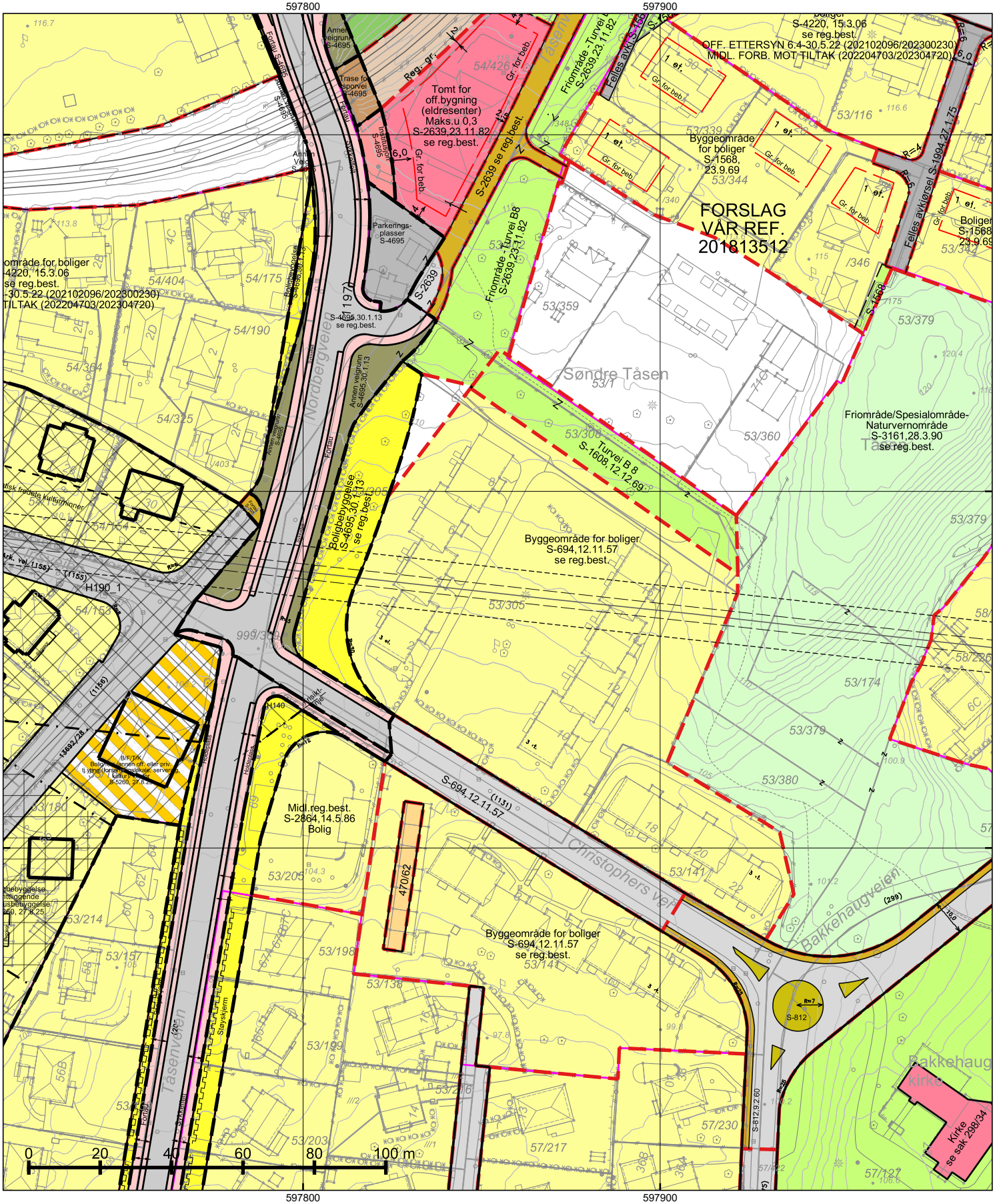
https://www.enova.no/energimerking

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



*=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

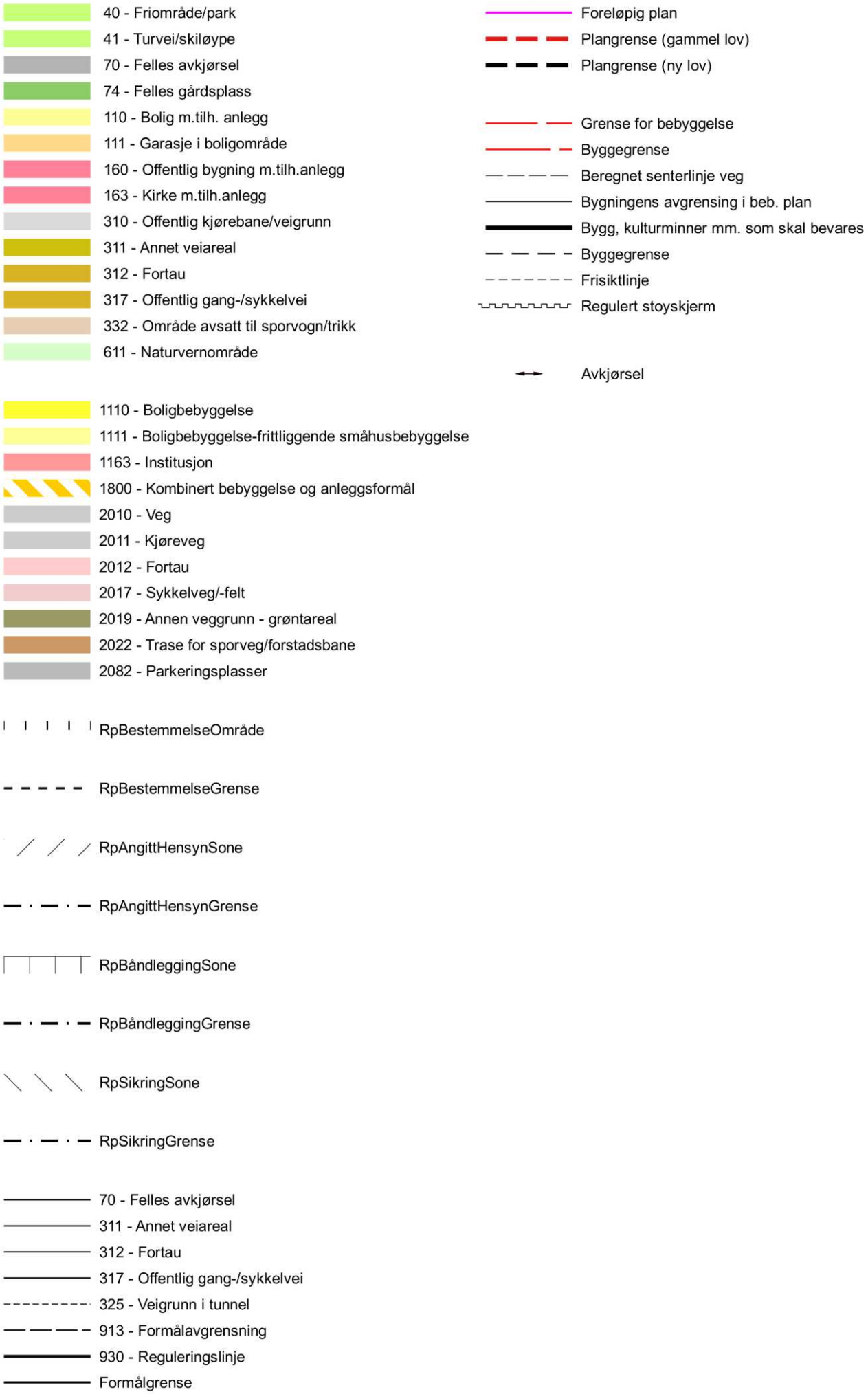
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

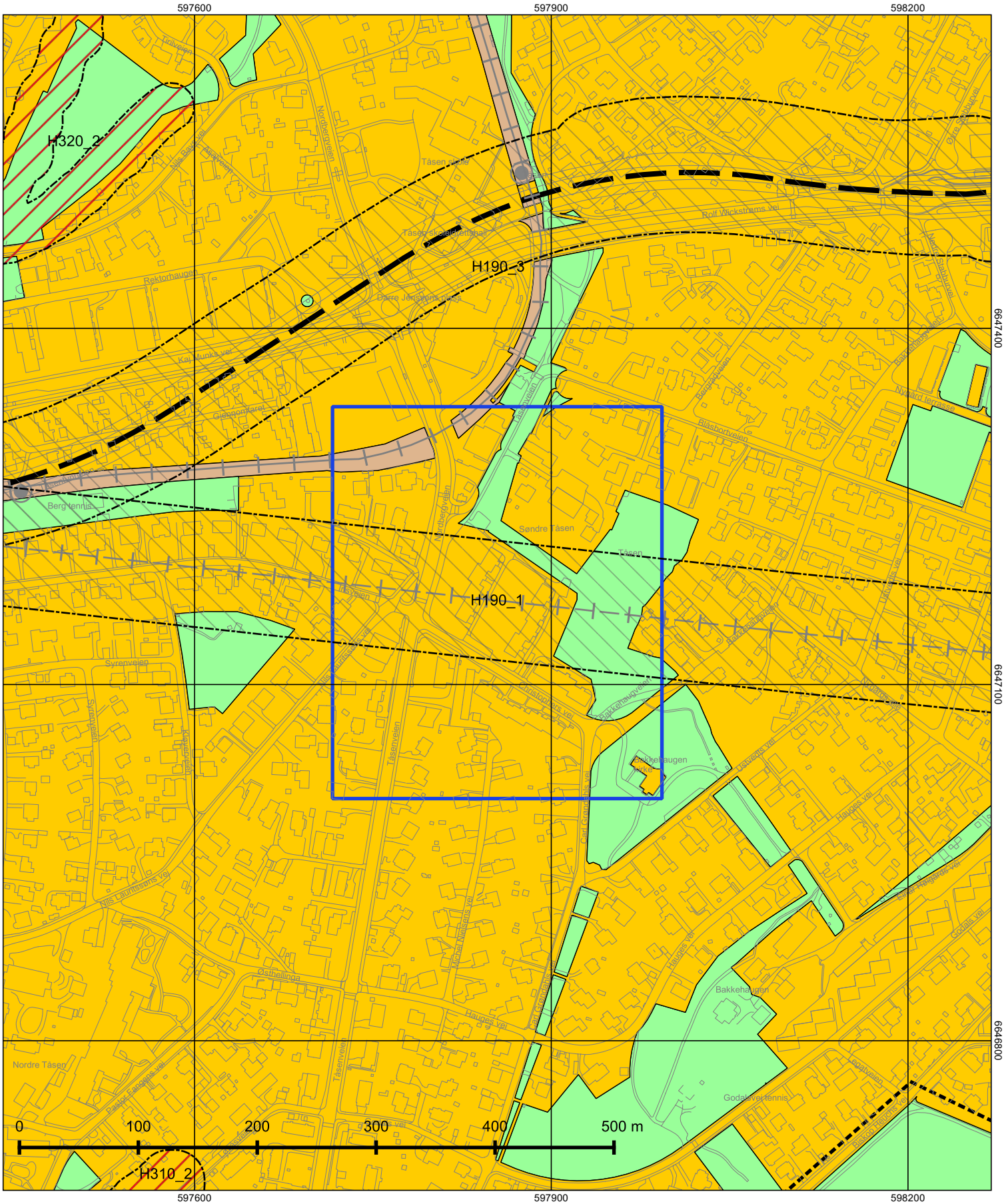
PlottID/Best.nr: 153685/ 86527492
Adresse: Christophers vei 2
Gnr/Bnr: 53/305
Deres ref.:
Kommentar:

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
CHRISTOPHERS VEI 2

Dato: 25.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527492
9017406

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.53 BNR. 305

Vi viser til bestilling av 20260225 for CHRISTOPHERS VEI 2.

GNR. 53 BNR. 305

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.11.1955.

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

10242 m²

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

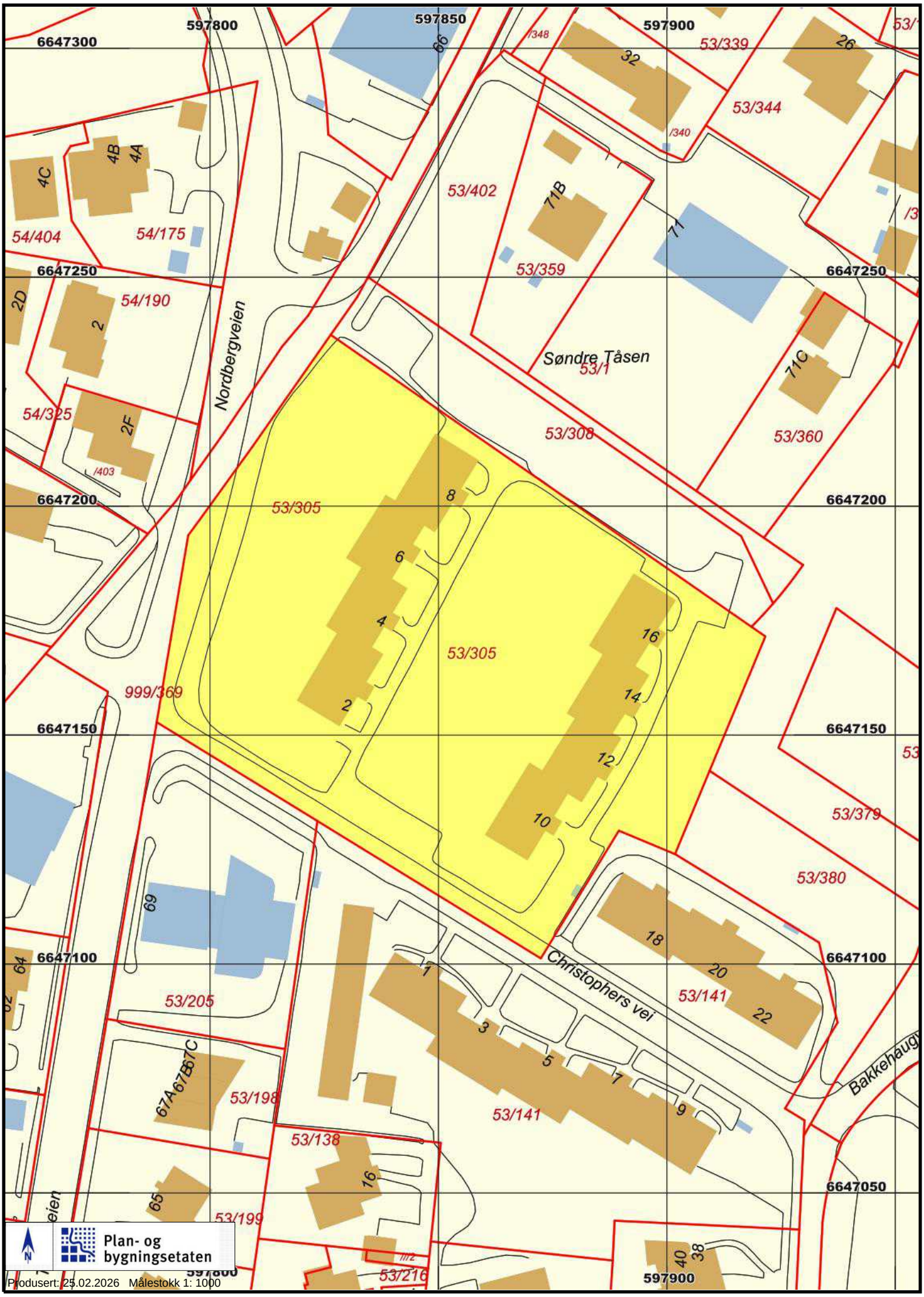
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


597800
597850
597900
6647300
6647250
6647200
6647150
6647100
6647050
Nordbergveien
Søndre Tåsen
Christophers vei
Bakkehaugv
53/305
53/402
53/359
53/308
53/360
53/379
53/380
53/141
53/205
53/198
53/138
53/199
53/216
54/404
54/175
54/190
54/325
999/369
/348
/340
/403
/2
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 25.02.2026 Målestokk 1: 1000

Christophers vei 14

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 0.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	18 min 1.6 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 1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	19 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tåsen senter Linje 34	3 min 0.3 km
Tåsen Linje 5	6 min 0.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
John Colletts plass i Niels Henrik... Linje 17, 18	22 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 0.5 km
Bakkehaugen barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km
Bukken Bruse barnehage (1-5 år) 14 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Tåsen	3 min
Spar Tåsen	4 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	4 min
Apotek 1 Tåsen Senter	4 min
Torgbygget Vinmonopol	14 min

SPORT

Tåsen skole	6 min
Månejordet balløkke	7 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	4 min
CrossFit Oslo	13 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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 14, 0871 Oslo
Gnr. 53, Bnr. 305, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260203

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.
