PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

# CHRISTOPHERS VEI 4

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Christophers vei 4, 0871 OSLO

OSLO kommune

gnr. 53, bnr. 305

**Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 65 m²**



**Befaringsdato:** 12.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2648 **PropCloud ref nr:** KD3236

**Autorisert foretak:** Aslam Solid Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Bilal Aslam **Vår ref:** Kenneth Udjus PM Premium

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

# Norsk takst

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

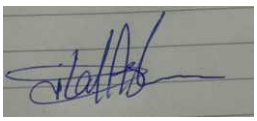
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

# Solid takst

**Rapportansvarlig**




Bilal Aslam

Uavhengig Takstingeniør

bilal@solidtakst.no

929 20 054


**Medansvarlig**

Camilla Ellingsen


Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59






# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighets bygg fra 1956 fremstår som velholdt med fin solrik beliggenhet i et kompleks, og har en lys stue med store vinduer og utgang til balkong. Bærende konstruksjon består av lettbetong/stål og bindingsverk, med fasade i puss.Leiligheten fremstår i normalt bra stand ut i fra alder og med normal bruksslitasje, men med noen bemerkninger.
Se forøvrig rapportens spesifikke punkter for nærmere informasjon.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte vinduer. Glasset er 2-lags isolerglass, og vinduene har normalt aldersmessig slitasje på overflater og beslag.
Entrédøren er i treverk og er brann- og lydklassifisert. I tillegg finnes det en skyvebalkongdør i malt treverk. Balkongsdøren har 2-lags isolerglass. Dørene er eldre, med normalt bruksпreg for alderen.
Låsmekanismen på skyvebalkongdøren har noe slark og bør justeres eller etterses.
Balkongen er utført med fast takoverdekning og bærende gulvkonstruksjon i betong. Gulvet er dekket med terrassefliser.
Tettesjikt/membran er ikke kontrollert.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett på kjøkken og i stuen.
Gulvet er av parkett i begge soverommene og i entreen. Boligen er overfylt med møbler, noe som gjør det vanskelig å kontrollere deler av gulvet. Det er observert normal bruksslitasje.
Glatte malte vegger, malt himling. Nymalt 2026.
Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal.
Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag. det er obsersert høyde forskjell på gulvet 15-30mm.
Det er malte glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon. Eier opplyser at badet er fra 2012.
Våtrommet har vegger med flis og malt innvendig tak.
Det er påvist utilstrekkelig fall på våtrommet, med nesten ingen høydeforskjell fra slukets topp til terskel. Dette medfører at overflatevann ikke vil ledes effektivt mot sluket, og innebærer en betydelig risiko for at vann renner ut over terskelen og forårsaker fuktskader i tilstøtende rom og underliggende konstruksjon.
Det mangler skjult og synlig vanntett sjikt. Sluket er et eldre soilsluk.
Våtrommet er utstyrt med nedfelt servant og speil (installert 2026), veggmontert toalett, samt dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra stuen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8 prosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut via tilluft fra vindusventil. Kjøkkenet er av nyere dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Bygget har et sentralt vannbårent varmesystem med radiatorer i alle leiligheter, som leverer både romoppvarming og oppvarming av tappevann. Systemet er finansiert via felleskostnadene.

I 2022 ble eksisterende oljefyr og gamle varmtvannsberedere skiftet ut med et nytt anlegg basert på energibrønner (bergvarme) koblet til tre varmepumper. Det er installert en elkjel som spisslast ved behov, samt nye energieffektive varmtvannsberedere. I samme forbindelse ble nettstasjonen oppgradert og tilført effekt til hovedtavlen i teknisk rom.
Energi brønnene og varmepumpene forsyner både radiator anlegget og tappevanns oppvarmingen.
Det er sentral varmtvannsberedning. ikke kontrollert
Boligen er utstyrt med vannbåren varme. Anlegget er ikke kontrollert.
Det er gjennomført elektrisk tilsyn innen de siste 5 årene. Samtlige avvik som ble avdekket, er utbedret.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåretDet anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Røykvarsler og brannslukningsapparat er til stede.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Aslam Solid Takst
Høybråtenveien 117
1088 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

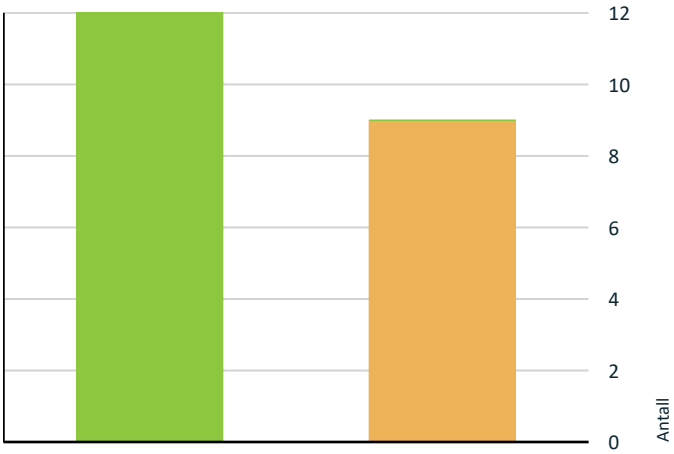
- Det foreligger ikke tegninger

Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

Aslam Solid Takst
Høybråtenveien 117
1088 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og omfatter kun de bygg, bygningsdeler og rom som fremgår av rapporten. Bygg eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen. Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget som følger av forskrift til avhendingslova. I øvrige rom er det kun registrert åpenbare og synlige avvik som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte eller tildekkede forhold bak eller under møbler, innredninger, tepper og annet løsøre er ikke undersøkt. Målinger av gulv for å kartlegge skjevheter, nivåforskjeller eller lokale ujevnheter er ikke utført, da slike målinger ikke inngår i undersøkelsen etter forskriften. Eventuelle synlige skjevheter kan være omtalt dersom de var åpenbare ved befaringen. Kjøper anbefales å undersøke gulvene og øvrige overflater nærmere etter at boligen er tømt for møbler og løsøre. Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger bygger på visuell vurdering og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller materialanalyser, og materialangivelser må derfor betraktes som antatte der utførelsen ikke kan fastslås visuelt.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side

Gulvet i soverommet har synlige skader. Det er også registrert moderat slitasje på gulvene på kjøkkenet og i stuen.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

**Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1956

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har malte vinduer. Glasset er 2-lags isolerglass, og vinduene har normalt aldersmessig slitasje på overflater og beslag.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Entrédøren er i treverk og er brann- og lydklassifisert. I tillegg finnes det en skyvebalkongdør i malt treverk. Balkongsdøren har 2-lags isolerglass. Dørene er eldre, med normalt bruksprege for alderen. Låsmekanismen på skyvebalkongdøren har noe slark og bør justeres eller etterses.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport







## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkongen er utført med fast takoverdekning og bærende gulvkonstruksjon i betong. Gulvet er dekket med terrassefliser. Tettesjikt/membran er ikke kontrollert.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er parkett på kjøkken og i stuen.

**Vurdering av avvik:**

• Gulvet i soverommet har synlige skader. Det er også registrert moderat slitasje på gulvene på kjøkkenet og i stuen.

**Konsekvens/tiltak**

• Gulvet i soverommet bør utbedres eller skiftes for å unngå ytterligere skader og redusert brukskvalitet.
Moderat slitasje på gulvene i kjøkken og stue kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Overflater - gulv sovrommene og entre

**Beskrivelse**

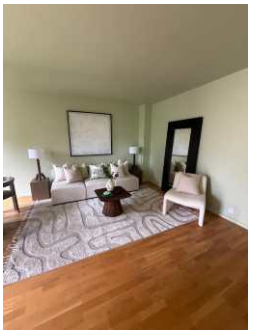
Gulvene er av parkett i begge soverommene og i entreen. Boligen er overfylt med møbler, noe som gjør det vanskelig å kontrollere deler av gulvet. Det er observert normal bruksslitasje.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Glatte malte vegger, malt himling. Nymalt 2026.





## Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag. det er obsersert høyde forskjell på gulvet 15-30mm.

## Radon

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

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

## TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er malte glatte innerdører.

**Vurdering av avvik:**

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må påregnes.

• Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å opprettholde funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse.

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier



### ETASJE 2 > BAD

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon. Eier opplyser at badet er fra 2012.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Det bør fremskaffes tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntette sjikt i våtrommet.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, samt risiko for at vanntettingen ikke er utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder. Dette kan medføre fare for fuktskader og skjulte feil i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har vegger med flis og malt innvendig tak.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det er påvist utilstrekkelig fall på våtrommet, med nesten ingen høydeforskjell fra slukets topp til terskel. Dette medfører at overflatevann ikke vil ledes effektivt mot sluket, og innebærer en betydelig risiko for at vann renner ut over terskelen og forårsaker fuktskader i tilstøtende rom og underliggende konstruksjon.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at overflatevann ledes effektivt bort.
Manglende eller feil fall øker risikoen for at vann renner ut over terskelen og forårsaker fuktskader i tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner.

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt overflatevann ledes til sluket.
Konsekvensen ved å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader i tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner, som kan føre til omfattende fuktskader og kostbare reparasjoner.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det mangler skjult og synlig vanntett sjikt. Sluket er et eldre soilsluk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

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

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

# Tilstandsrapport

• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og synlige tegn til vanntett sjikt er økt risiko for at utførelsen er mangelfull eller ikke fagmessig, noe som kan føre til vannlekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å unngå risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende eller ukjent vanntett sjikt øker faren for skjulte skader og reduserer konstruksjonens levetid.



## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet er utstyrt med nedfelt servant og speil (installert 2026), veggmontert toalett, samt dusjvegger/hjørne.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Egenerklæring



## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**

• Avtrekksystemet må utbedres.

# Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra stuen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8 prosent.




## KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.





ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

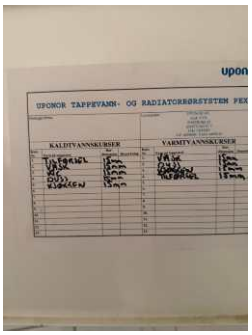
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut via tilluft fra vindusventil. Kjøkkenet er av nyere dato.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.







### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.



### TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

• Ventilen bør åpnes eller utbedres slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås i alle rom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.



## Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Bygget har et sentralt vannbårent varmesystem med radiatorer i alle leiligheter, som leverer både romoppvarming og oppvarming av tappevann. Systemet er finansiert via felleskostnadene.

I 2022 ble eksisterende oljefyr og gamle varmtvannsberedere skiftet ut med et nytt anlegg basert på energibrønner (bergvarme) koblet til tre varmepumper. Det er installert en elkjel som spisslast ved behov, samt nye energieffektive varmtvannsberedere. I samme forbindelse ble nettstasjonen oppgradert og tilført effekt til hovedtavlen i teknisk rom.
Energi brønnene og varmepumpene forsyner både radiator anlegget og tappevanns oppvarmingen.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er sentral varmtvannsberedning. ikke kontrollert

## TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med vannbåren varme. Anlegget er ikke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

• Anlegget har oppnådd en alder hvor det er økt risiko for driftsstans, lekkasjer eller redusert effekt.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting eller oppgradering for å unngå plutselige funksjonssvikt og kostbare reparasjoner.

# Tilstandsrapport





## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det er gjennomført elektrisk tilsyn innen de siste 5 årene. Samtlige avvik som ble avdekket, er utbedret.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåretDet anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.





## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Røykvarsler og brannslukningsapparat er til stede.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

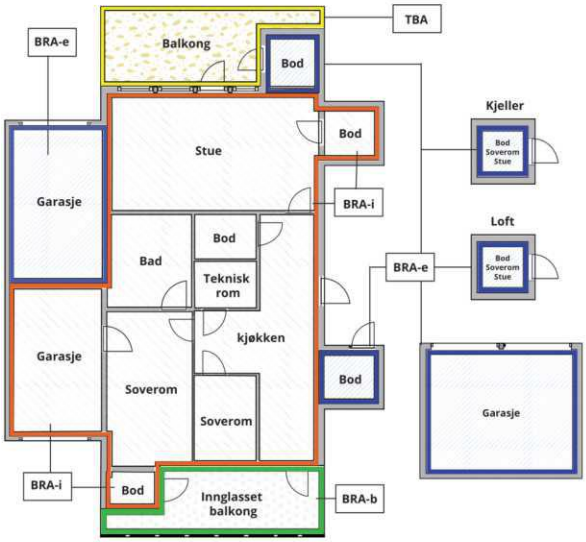
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| Etasje 2 | 65 | 10 | | 75 | 7 |
| **SUM** | **65** | **10** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **75** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Da det ikke foreligger tegninger er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger ved avvik mellom tegninger og faktisk bygget, denne kostnaden kan bli belastet en kjøper.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Baderommet har fått ny innredning, og øvrige overflater i boligen er malt. (august 2026)

Aslam Solid Takst
Høybråtenveien 117
1088 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.8.2026 | Bilal Aslam | 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 4

**Hjemmelshaver**
As Mortenstunet

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Ettertraktet og solrik beliggenhet på Tåsen/Bakkehaugen. Kun få meters gange fra leiligheten finner du Tåsen Senteret med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud. Det er også kort vei til Ullevål Stadion og Storo Storsenter som har et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud. Sentralt med gangavstand til buss/t-bane

**Adkomstvei**

Fra Oslo: Ta Haakon VIIs gate og Rv162 til Nordahl Bruns gate. Fortsett på Nordahl Bruns gate. Ta Frimanns gate til Ullevålsveien. Ta Uelands gate til Christophers vei i Bydel Nordre Aker. Fortsett på Christophers vei til målet

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

**Regulering**

Eiendommen er regulert til bolig.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Premium | Oppdragsnr. | 321260106 |
| Addresse | Christophers vei 4 | | |
| Postnr. | 0871 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Philipp Worthmann-Jütjen | | |
| Selgers navn | Sarah Worthmann-Jütjen | | |

### 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?**

07/25

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

1 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Tryg Forsikring

**Polise/avtalenr.:**

6653291

### Våtrom

Initialer selger:
P W
S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Kun mindre kosmetiske skader på en flis. Når man dusjer, renner det litt vann ut av dusjdøren og inn på badet, men det er ikke noe problem fordi det renner inn i den andre sluken.

**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

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

Ny vask med skap.

**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 ved kopi:**

Arbeidet utføres for tiden. Jeg vil motta dokumentasjonen etterpå.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**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:**

Montering av et belyset speil over vasken.

**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:**

Arbeidet utføres for tiden. Jeg vil motta dokumentasjonen etterpå.

## 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

**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

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

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

## 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

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

Nye lamper og stikkontakt, små utbedring etter El-tilsynet

**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:**

Faktura som viser hva som ble gjort og Elsikkerhetsdokumentasjon

Initialer selger:
P W
S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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

**Av hvem?:**

Elvia (Omexom Elsikkerhet AS), Inspektør: Asle Sørebø

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

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

**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:**

Solon Eiendom ved Tåsen Boligutvikling AS foreslår å omregulere Tåsenveien 71 med flere til boligbebyggelse, noe kontor og bevertning m.m., grønnstruktur, veiformål, bevaring av kultur og naturmiljø.

**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

**Beskrivelse:**

Noen få sølvkre ble fjernet med en giftfri felle.

**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

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

**Øvrige kommentarer:**

Jeg visste ikke svaret på noen spørsmål, så jeg svarte «nei». For eksempel visste jeg ikke om det hadde blitt utført dreneringsarbeid, men jeg antar at det ble gjort på et tidspunkt. Seksjonsnummer er H0202

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.08.2026

Signert av *Philipp Worthmann-Jütjen*

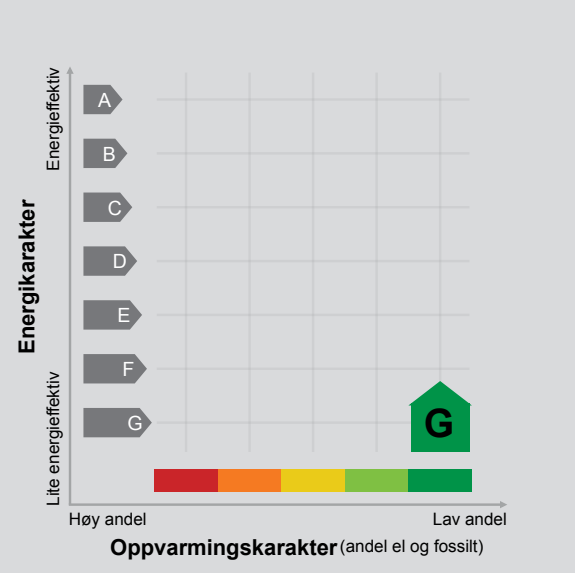
Signert av *Sarah Worthmann-Jütjen*

Initialer selger:
P W
S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Christophers vei 4 |
| Postnummer | 0871 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 53 |
| Bruksnummer | 305 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80152655 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-128794 |
| Dato | 01.06.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1956 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 75 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

### Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

## Brukertiltak

### Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: 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.

Deres ref.: 321260106 Vår ref.: 5278-1-204 Dato: 17.08.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Mortenstunet As |
| Organisasjonsnr: | 934662962 |
| Aksjonær: | Worthmann-Jütjen, Philipp Wente Albert |
| Medaksjonær: | |
| Leilighetsnummer: | 204 |
| Aksjeboenhetsnumer: | 00020 |
| Adresse: | Christophers Vei 4, 0871 OSLO |
| Aksjenummer: | 20 |
| 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: | 3 217 545,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2042 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207982105 |
| Lånetype: | Annuitetslån |

| | |
|---|---|
| Rentesats: | 5,65% |
| Restsaldo: | 1 865 930,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2051 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208023683 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,55% |
| Restsaldo: | 5 621 606,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2052 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208284797 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,65% |
| Restsaldo: | 7 885 399,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2043 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |

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: 5 935,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 4 763,00 | |
| Balkongtillegg | 540,00 | |
| Trappevask | 148,00 | |
| TV/bredbånd | 484,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 459,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 19 976,- |
| Annen formue: | 4 981,- |
| Gjeld: | 327 357,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207366919 |
| Restsaldo: | 67 027,62 |
| Kapitalkostnader: | 535,61 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207982105 |
| Restsaldo: | 30 946,75 |
| Kapitalkostnader: | 192,50 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208023683 |
| Restsaldo: | 93 234,77 |

| | |
|---|---|
| Kapitalkostnader: | 566,78 |
| | |
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208284797 |
| Restsaldo: | 130 783,72 |
| Kapitalkostnader: | 988,30 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 321 992,86,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser**:

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

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

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

**Melding fra megler ved salg:**
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# 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.

# Vedtekter
# for Mortenstunet boligaksjeselskap
# org nr 934 662 962

Vedtatt på generalforsamling den 21.03.06
endret 19.05.2021 og 28.05.2026.

## 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. En aksjeeier kan ikke koble mekanisk avtrekk til ventilasjonsanlegget, verken på kjøkken eller bad.

(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.

(5) 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.

(6) 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, innvendige dører med karmer og takvinduer i loftsleiligheter.

(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. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter ikke takvinduer i loftsleiligheter.

(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.

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:
Birgitte Heidelberg
Thomas Mathisen
Kristine Stenbeck

Følgende stilte til valg:
Birgitte 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

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 12.08.2026
Kunde: Vilde Bråten Tischbein
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537748
Deres ref: 9397149

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 53, BNR. 305.

Vi viser til bestilling av 12.08.2026 for eiendom gnr. 53, bnr. 305.

**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 på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

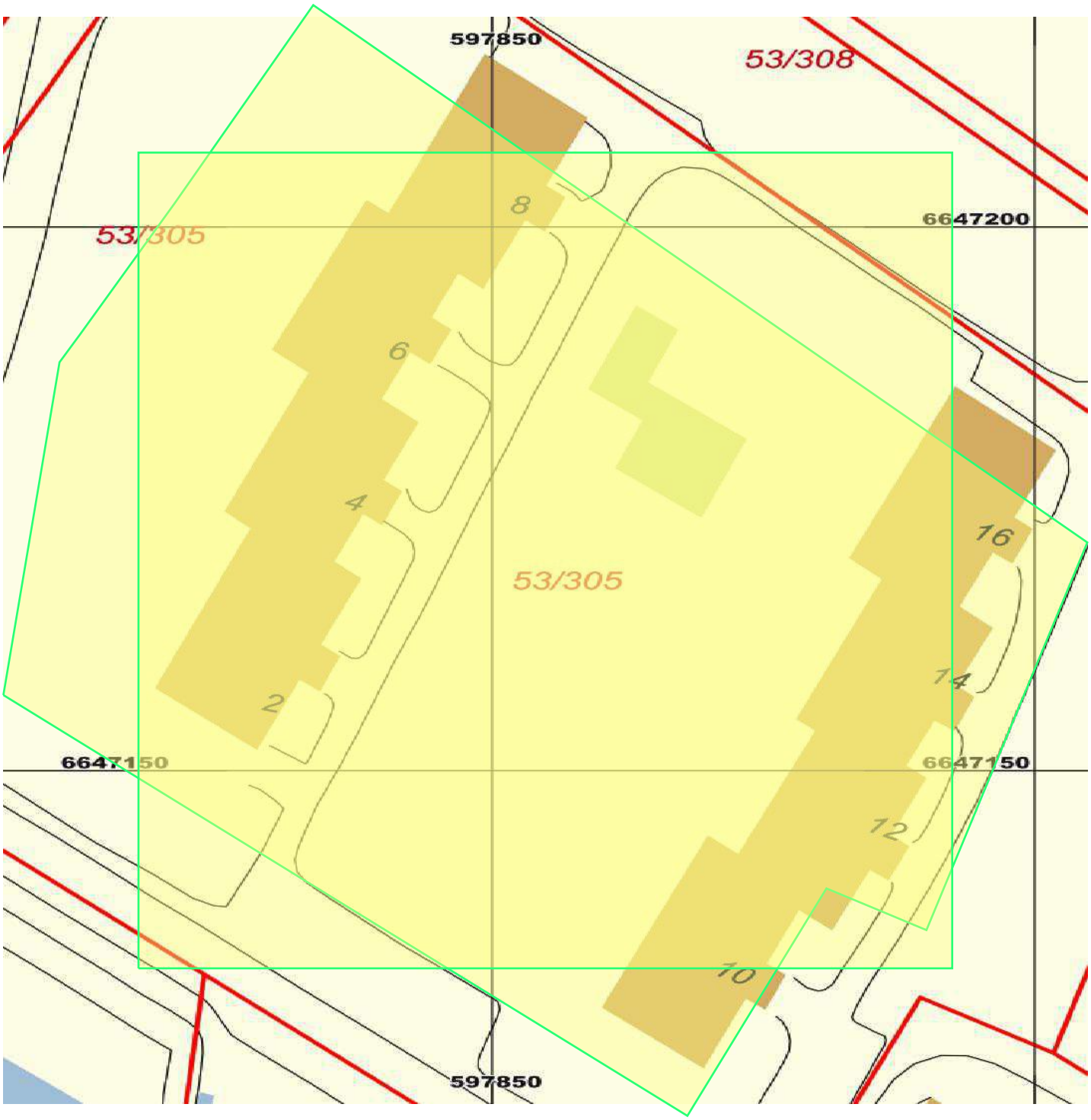
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

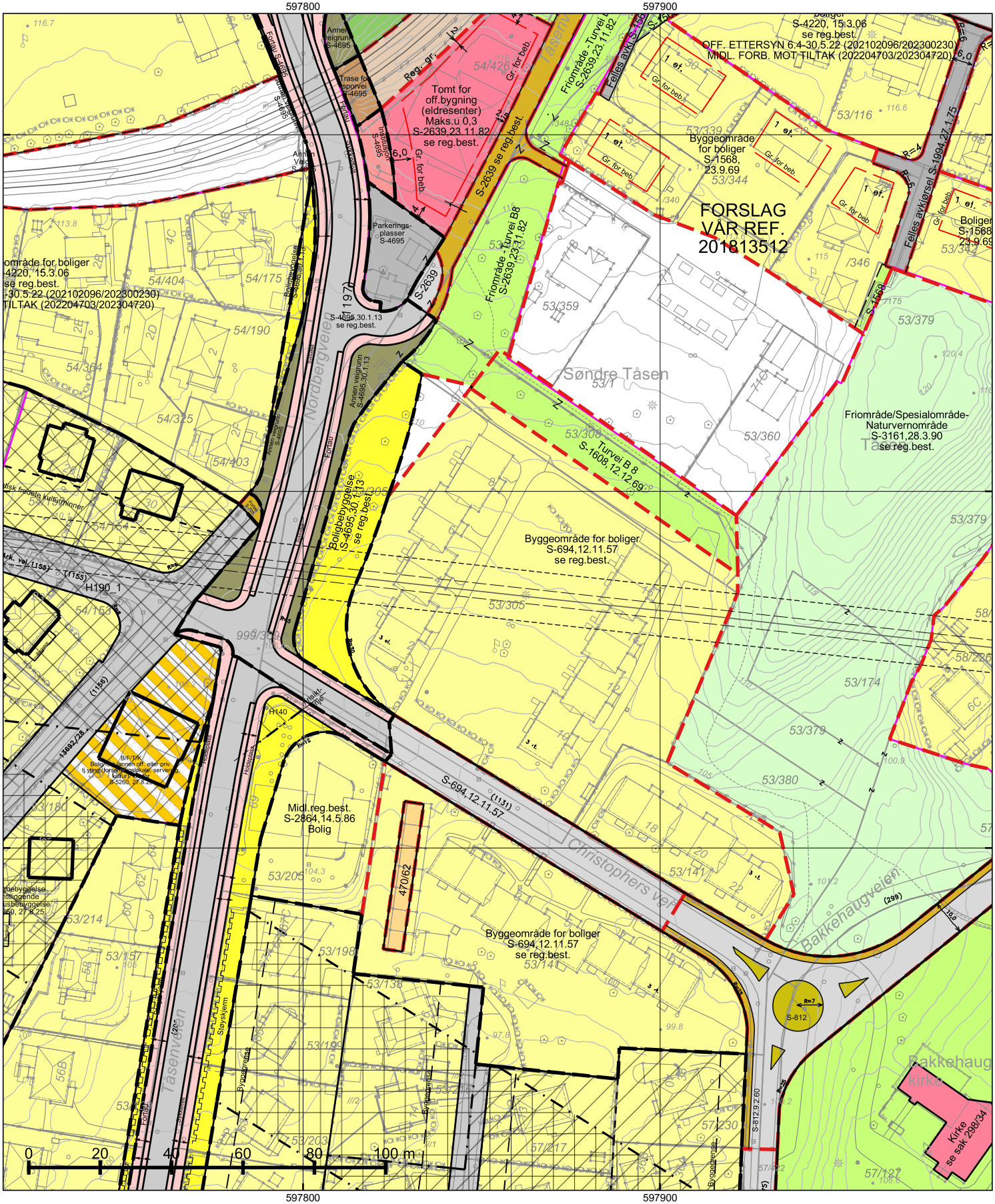
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

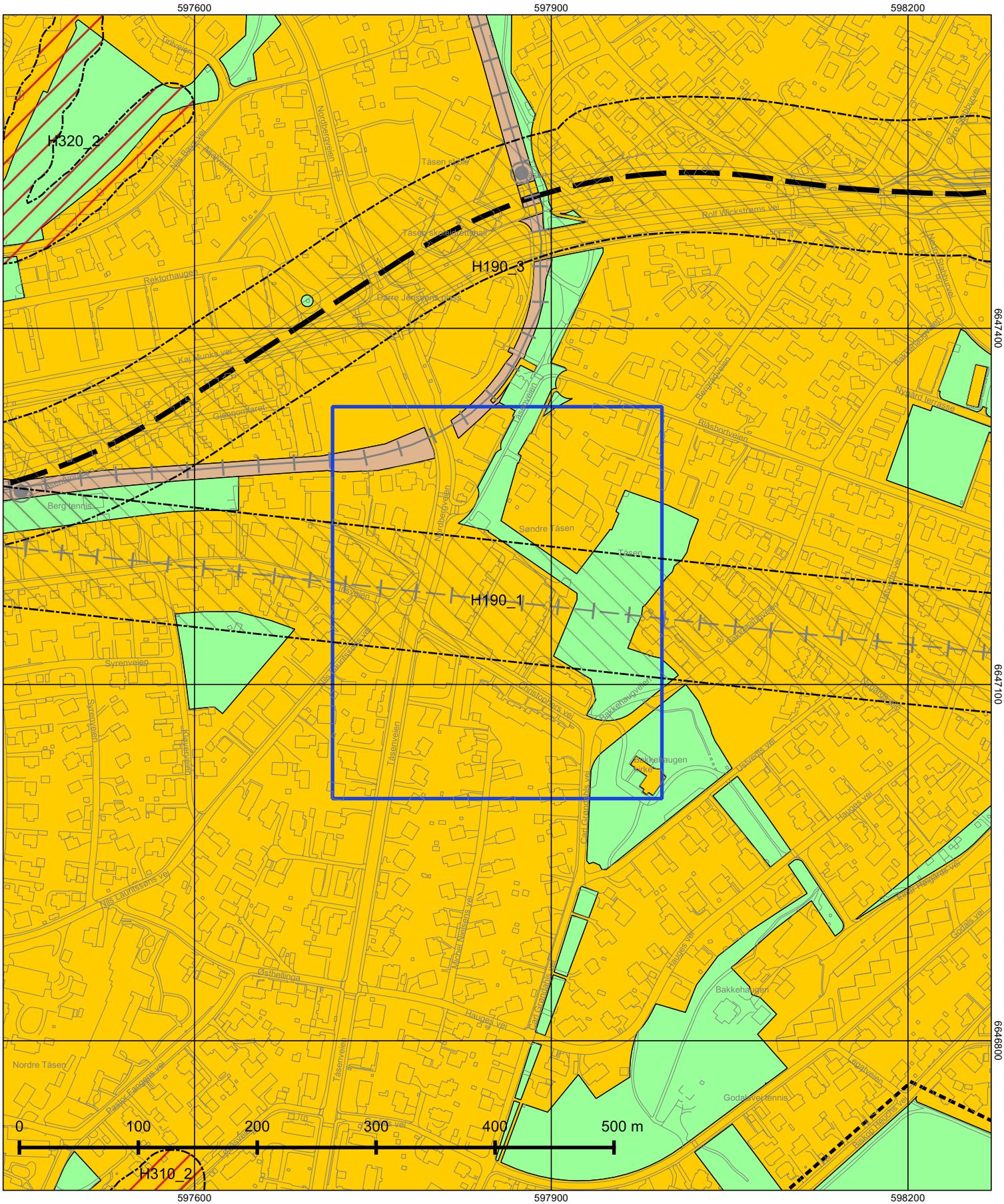
PlottID/Best.nr: 161463/ 86537748
Deres ref.:
Adresse: Christophers vei 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 53/305

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: 12.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161463/86537748
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



# Oversiktskart

Adr.: Christophers vei 2

Gnr bnr : 53 / 305




Dato: 12.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom




Christophers vei 2

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 12.08.2026

Oslo

# S-694

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Tåsen søndre, gnr. 53, bnr. 141 m.fl.

**Vedtaksdato:** 12.11.1957

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 195701436

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 47062

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**Vedtekter i forbindelse med regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 53, bnr.141 m.fl., Søndre Tåsen.**

§ 1. Planen angir bebyggelsens plassering grunnflate og høyde.

§ 2. Bebyggelsen føres opp av brannfaste materialer, og innredes for vanlig beboelse.

§ 3. Bebyggelsens material- og fargebehandling samt takform og takvinkel må godkjennes av bygningskontrollen. Det må til bygningskontrollen innsendes takplan, med nødvendig oppriss, som viser piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som skjærer takflaten.

§ 4. Garasjeanleggene føres opp av brannfast materiale. Planen angir anleggenes plassering og grunnflate.

§ 5.

a. Plan for opparbeidelse av eventuelle lekeplasser samt for oppsetting av tørkestativer skal godkjennes av plan- og anleggskontoret.
b. Plan i målestokk 1:200 for terrengbehandling og beplantning skal innsendes til og godkjennes av plan- og anleggskontoret.
c. Ingen del av arealet må beplantes med busker eller trær som vil virke sjenerende for naboene.

§ 6. Gjerder tillates oppsatt kun mot naboer. Langs veier kan om ønskes settes opp 20 cm. høyt plengjerde av vinkeljern.

§ 7. Utvendige søppelkasser tillates ikke oppsatt. Det arrangeres søppelnedkast og/eller godkjent søppelforbrenningsanlegg i hver blokkenhet.

§ 8. Fellesantenne settes opp for hver blokkrekke.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 11. For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

# S-4695

UELANDSGATE, TÅSENVEIEN, NORDBERGVEIEN. Detaljregulering. Alt.1

**Vedtaksdato:** 30.01.2013

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 200903231

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200903231

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR UELANDS GATE, TÅSENVEIEN, NORDBERGVEIEN - ALTERNATIV 1. Gnr.53 Bnr.121 m. fl.**

§ 1 *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket Alt. 1, kartnummer OIS-200903231-1, datert 06.06.2011, revidert 26.06.2012 og 04.10.2012.

§ 2 *Arealformål og hensynssoner*
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Institusjon

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelfelt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trasé for sporveg
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur
- Friområde

Hensynssone
- Sikringssone - frisikt

§ 3 *Sikringssone – frisikt*
Planen omfatter frisiktssoner i kryss i henhold til Statens vegvesens håndbok 017. Frisiktsoner skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon, reklameskilt og andre gjenstander over en høyde på 0,5 m. Private avkjørsler skal sikres frisikt i en trekant sone 35 m fra øyepunktet og 2,5 m fra kanten fortau og i en høyde fra 0,5 m og høyere.

§ 4 *Universell utforming*
Vegdirektoratets håndbok 278, legges til grunn.

§ 5 *Leskur*
Leskur kan settes opp ved holdeplasser.

§ 6 *Bebyggelse og anlegg samt grønnstruktur*
Reguleringsbestemmelser fra tilliggende formål skal gjøres gjeldene.

§ 7 *Avkjørsler*
Fellesavkjørsel fra Tåsenveien gjelder for følgende tomter og er vist med piler og med f_kjøreveg på plankart:

- Gnr. 53 Bnr. 23
- Gnr. 53 Bnr. 370
- Gnr. 53 Bnr. 133
- Gnr. 53 Bnr. 159
- Gnr. 53 Bnr. 162
- Gnr. 53 Bnr. 182
- Gnr. 53 Bnr. 166

§ 8 *Fotgjengerfelt*
Det reguleres fotgjengerfelt i Uelands gate i forlengelse av Grønn rute mot Bredo Stabells vei.

§ 9 *Støyskjerming*
Støyskjermer tillates plassert, som vist på plankartet. Boder, porter og uthus kan integreres i støyskjermene. Den del av eventuell støyskjerm som overstiger 2,0 m i høyde, skal utføres i gjennomskinnelig materiale. I formålsgrense mot fortau plantes hekk eller annen vegetasjon med minimum 1m høyde samtidig med veganlegget.

§ 10 *Sikring av eksisterende vegetasjon*
Vegetasjon som ikke hindrer gjennomføring av tiltaket skal sikres i anleggsfasen.

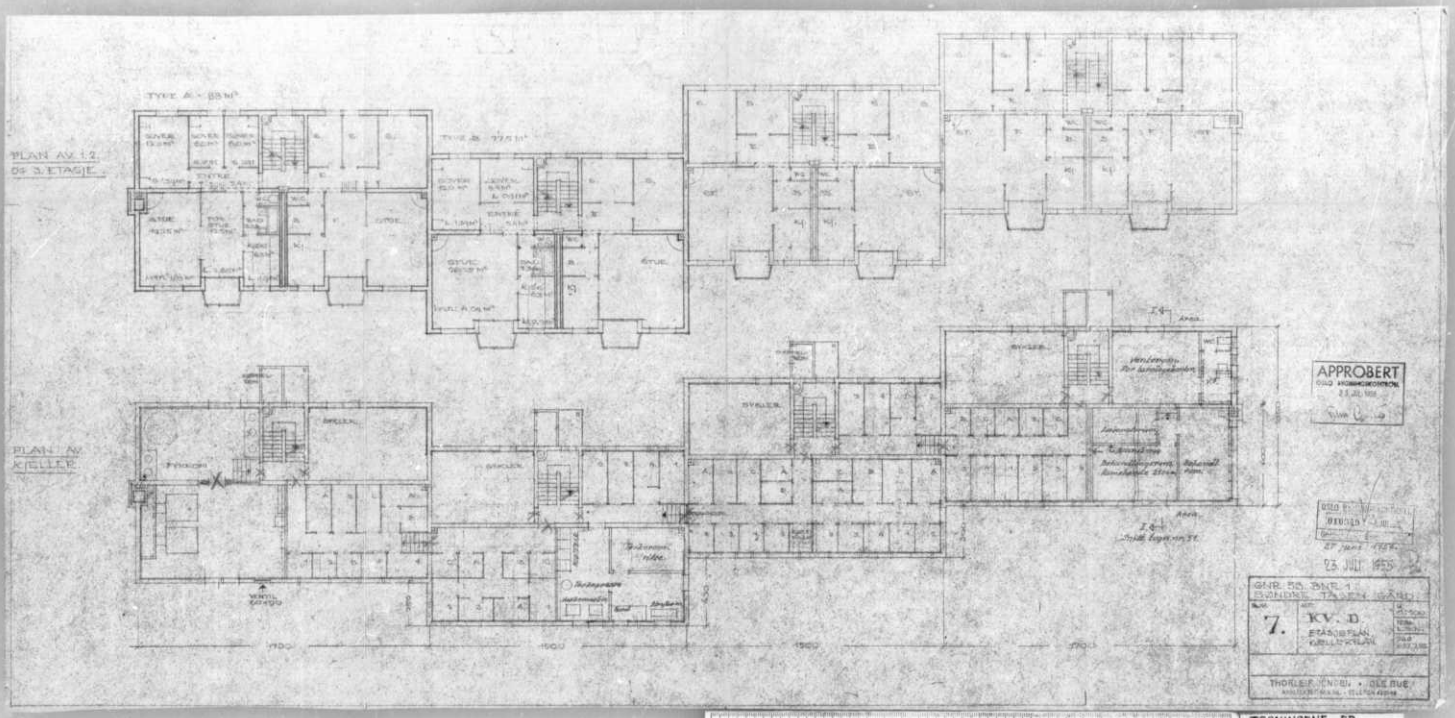
§ 11 *Utforming og beplantning*
Veianlegget inkl. murer, skjæringer/fyllinger og eventuell støyskjerming skal framstå med et tiltalende uttrykk tilpasset Tåsenveiens grøntpregede villaveikarakter. Eksisterende vegetasjon som fjernes skal erstattes med ny beplantning på areal mellom fortau og regulert støyskjerm som angitt på plankartet.

§ 12 *Dokumentasjon*
Byggesøknad for gateopparbeidelse skal inkludere opparbeidelsesplan. Planen skal vise opphøyde gangfelt, fartshumper, avkjørsler, belegg, kantstein, skilt, belysning, møblering, beplantning, murer, støyskjerming, m.v.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 30.01.2013 sak 24. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.02.2013

Emilie Stang, bem.


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

Gnr 53 Bnr 305

Cristophers v. 2-8

Jnr 1955-1848

Boligblokk

Bygningsenhetsnr.: 80152663

s. 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. Filipstadsv. 9 tlf. 423145

Ansvarsh.

adr. tlf.

Meldt SER 1. og 2. omdlings.
30/5-74 N.U.

F. att. gis ikke før beskjed fra Bygn. adv. 23/3-62 H.B.

| | | |
|---|---|---|
| Helserådet | 23/6 | 8/7 |
| Brannvesenet | 25/6 | 8/7 |
| Fasaderådet | | |
| Bygningsrådet | | |
| Ingeniørkontoret | | |
| Oppmålingsvesenet | | |
| Byplankontoret | 6/7 | 12/7 |
| Vann- og kloakkv. | | |
| Parkvesenet | | |
| Veivesenet | | |
| Sivilforsvaret | | |

2 protester.
4/2-70 Lokal kulagers innsigelse mot bebyggelsen. Saken er kanskje ankommet. Herav er kanskje med oppheving Klagen.

Sanert 2/87 dato H.I. sign.

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

Arbeidets art Boligblokk

Gnr. 53 bnr. [illegible] pnr. 305

Matr. nr. [illegible] 2-4-6-8

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
23 JUL 1955
Tirina Gjestland

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 1848
Mottatt 6 JUN 1955
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

01848

# 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, Mortensrud ~~gate nr~~ Blokk D.
g.nr. 53 b.nr. 1, 141 ~~m.fl~~ parsell av søndre Tåsen gård ~~rav-b.nr.~~
Melding om ansvarshavende vedlegges. ~~innsendes senere.~~

Det sökes dispensasjon fra: i anledning:
bygningslovens §

vedtektenes §~~104,8 (50cm luftegrav)~~

BYGNINGSENHETS
nr 8 01/52663 k.

byggeforskriftenes kap. §

---

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

Oslo, den 25 mai 1955.

Margit Lidrup
eier.

THORLEIF JENSEN - OLE BUE
ARKITEKTER M.N.A.L. - TELEF. 42 31 46
anmelder.

S. Tåsen gård.
adresse.

FILIPSTADV. 9, OSLO
adresse.

# BYGGEBESKRIVELSE 01848

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Christophersvei ~~gate, nr.~~ Mortensrud Blokk D.

Gnr 53 Bnr 1,141, m.fl. parsell av Søndre Tåsen 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: betong - 25cm

Isolasjon: Treullplater

Yttervegger: Siporex - 25cm

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

Innv. bærevegger: Tegl. - 23cm

Trapperomsvegger: Siporex 20cm

Andre innervegger: Tegl. og tre

Bjelkelag o.kjeller: Jernbetong

Isolasjon Treullplater

Andre bjelkelag: Jernbetong

Isolasjonsvretting, linolag, og linoleum

Loftsbjelkelag: Jernbetong

Isolasjonsvretting, linolag og linoleum (i beboelsesrum)

Taktekking: Papp

| | | | |
|---|---|---|---|
| uthus, garasje e.likn. | m2 | Oppvarmingssystem: elektrisk, sentralvarmeanlegg, ovnsfyring | |
| boligareal i kjeller | 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. | " 308,0 m2 |
| " " | 597,0 m2 | 2 " " " | " m2 |
| sum bruttoareal | 2613,0 m2 | 3 " " " | " 786,0 m2 |
| antall bad/dusj | 32 stk. | 4 " " " | " m2 |
| antall w.c. | 34 " | 5 " " " | " 900,0 m2 |

sum nettoareal: 1994,0 m2

./.

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

Anlegg i h.t. bygningslovens §132,5

Kjellerinnredning til varig opphold, §105

Tilfluktsrom for 1 Blokk C = 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. 19.57

THORLEIF JENSEN - OLE BUE
ARKITEKTER M.N.A.L. - TELEF. 42 31 14
anmelder.

Adr: FILIPSTAD V. 9.
OSLO

THORLEIF JENSEN - OLE BUE
ARKITETER M.N.A.L. - TLF. 42 31 46

OSLO, 26. novbr. 1957
FILIPSTADVEIEN 9

OB/KVR

Oslo Kommune,
Bygningskontrollen,
Trondheimsveien 5,
O s l o.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
030888 27.NOV.58
Gnr. Bnr.

Gnr. 53, bnr. 1, Mortenstunet, rekke D.

Deres skriv HB/NR av 22. ds. er mottatt, og vi søker med dette om Deres godkjenning for plasering av opptil 3 "Dovrepeiser" på samme røykpipe. Leilighetene er sentraloppvarmet, slik at ildstedene bare sjelden vil være i bruk.

Vi har tidligere gjort henvendelse til feiermester Strøm om saken. Han har besiktiget pipene og hadde ikke noe imot slik tilknytting.

M e d h i l s e n

THORLEIF JENSEN OLE BUE
ARKITEKTER M.N.A.L. - TELEF. 42 31 46

Gjenpart til o.r.sakfører Per Lødrup, Stortorvet 9, Oslo.
" " feiermester Nils J.A. Strøm, Morells vei 26, Grefsen.

Oversendes herved til underretning
Oslo 13/12-57
[illegible]

# Christophers vei 4

Nabolaget Bakkenhaugen/Søndre Tåsen - vurdert av 133 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Tåsen skole (1-7 kl.)<br>644 elever, 28 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Berg skole (1-7 kl.)<br>401 elever, 19 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Ullevål skole (1-7 kl.)<br>335 elever, 17 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>570 elever, 36 klasser | 12 min<br>1.1 km |
| Vestre Aker skole (8-10 kl.)<br>31 elever, 28 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 11 min<br>0.9 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 19 min<br>1.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Tåsen senter<br>Linje 34 | 3 min<br>0.2 km |
| Tåsen<br>Linje 5 | 6 min<br>0.5 km |
| Nydalen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 18 min<br>1.5 km |
| John Colletts plass i Niels Henrik...<br>Linje 17, 18 | 21 min<br>1.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>4.7 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Tåsen Skoles barnehage (1-5 år)<br>27 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Bukken Bruse barnehage (1-5 år)<br>16 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Bakkehaugen barnehage (1-5 år)<br>36 barn | 8 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Prix Tåsen | 2 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

—

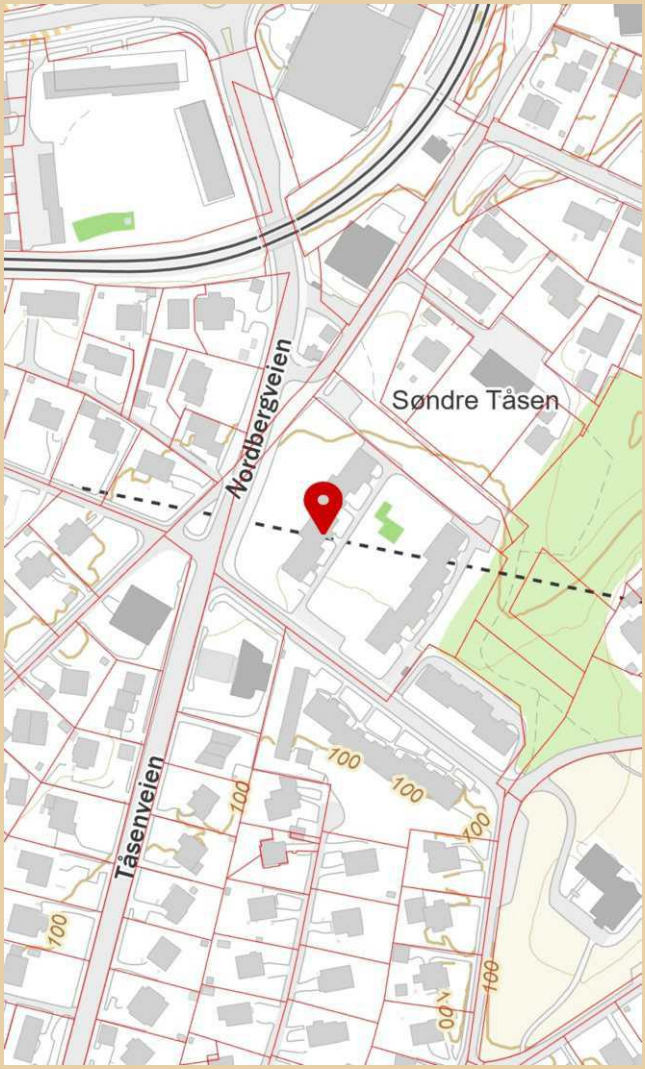
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

—

**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 4, 0871 Oslo
Gnr. 53, Bnr. 305, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
321260106


**Meglerforetak:** Privatmegleren Premium

**Saksbehandler:** Kenneth Udjus

**Telefon / Mobil:** 226200000 / 926 07 777

**E-post:** kenneth.udjus@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.

---