NORDVIK

Morgedalsvegen 43

2 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Morgedalsvegen 43

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.03.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående 3-roms leilighet med usjenert balkong og grønt utsyn | Garasjeplass | Heis | Nær T-bane og fine turområder

Prisantydning	**5 350 000,-**
Omkostninger	**135 130,-**
Totalpris	**5 485 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 384,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1992**
Eierform	**Eierseksjon**

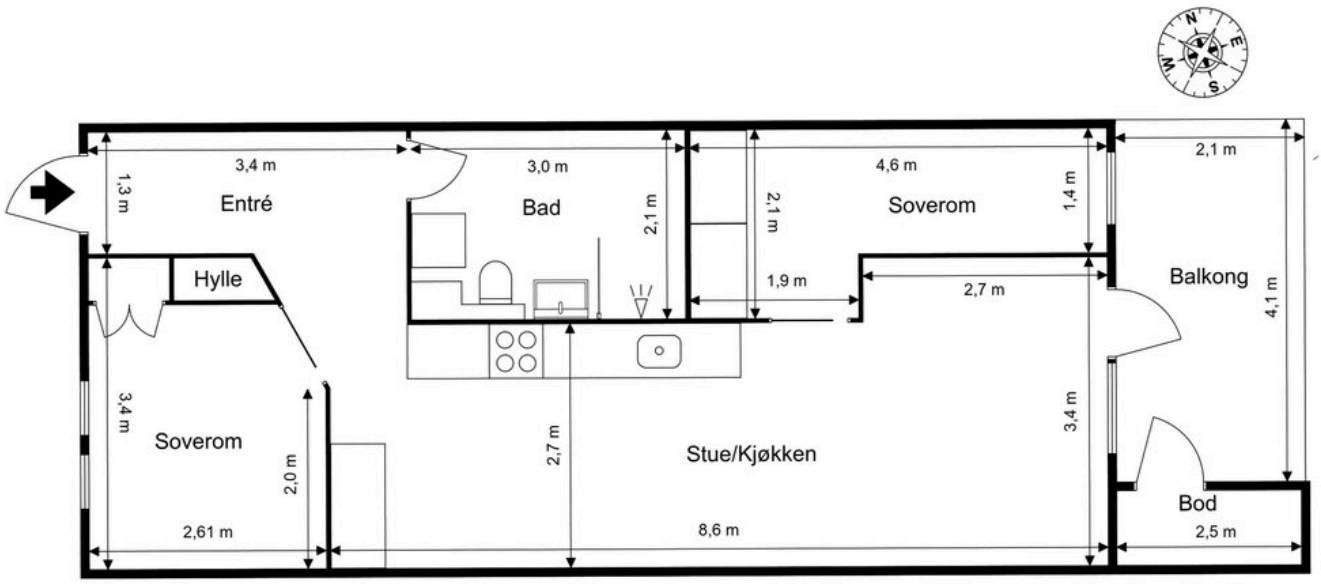
Kort fortalt

Lys og usjenert 3-roms leilighet med skjermet balkong og idyllisk utsyn. Leiligheten ble pusset opp og ombygget i 2014, og har et gjennomført interiør med pene overflater. Det medfølger garasjeplass og to boder. Rolig og tilbaketrukket i hyggelig sameie med store grøntområder og flotte turmuligheter. Praktisk og lettstelt nær buss, T-bane, treningssenter og servicetilbud.

- Usjenert balkong med idyllisk utsyn
- Heis til garasjeplass
- Moderne kjøkken m/ hvitevarer
- To soverom mot rolige omgivelser
- Pusset opp/ombygget i 2014
- Gjennomgående | Store vindusflater
- To boder
- Ca. 4 min gange til T-bane
- Lave fellesutgifter | Ingen fellesgjeld
- Nær dagligvare og treningssenter
- Umiddelbar nærhet til fine tur- og sykkelstier
- Rask og enkel forbindelse til sentrum

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 3 kvm



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




NORGES HELTOPPER
NORGES HELTOPPER



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0016/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO
Gnr 29, bnr 752, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Camilla Higraff Åmotsbakken

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
133 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 485 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 498 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1992

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom
BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod på bakkeplan
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Utvendig bod på bakkeplan, ca. 3 kvm (medtatt som BRA-e).

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, bad og to soverom. Det medfølger i tillegg to boder, èn utebod på terrassen og én utvendig sportsbod på bakkeplan.

Standard
Entré:
Leiligheten har en usjenert beliggenhet i byggets 3. etasje med adkomst fra hyggelig svalgang. Det er heis til leilighetsplan og garasjeanlegg hvor leiligheten disponerer garasjeplass. Entréen gir et godt førsteinntrykk med pene overflater og god plass. 1-stavs parkett, downlightsbelysning og lysmalte veggflater. Oppbevaringsmuligheter i garderobeskap, samt plass til ekstra oppbevaringsmøblement.

Stue:
Leiligheten har en god, arealeffektiv planløsning med gode møbleringsmuligheter. Et lyst og luftig bomiljø med store vindusflater og gode lysforhold. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkken og sammen utgjør de et fint allrom. God plass til sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Stuen har 1-stavs parkett og lysmalte veggflater. Rolig og tilbaketrukket med idyllisk utsyn, skjermet for innsyn.

Fra stuen er det utgang til en stor, overbygget balkong på ca. 8 kvm. Skjermet og lun med utsyn mot grøntområder.

Balkongen utgjør en fin forlengelse av rommet og blir nærmest som en ekstra stue i sommerhalvåret. God plass til utemøblement, grill og beplantning. Fra balkongen er det adkomst til en praktisk bod på ca. 2 kvm. Balkongen har rekkverk av blomsterkasse som kan prydes med fargerike sommerblomster og vintergrønt etter eget ønske. Fra balkongen har man også flott utsyn over sameiets grønne og barnevennlige fellesområde.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i fin forlengelse av stuen, og er praktisk utformet med gode oppbevaringsmuligheter. Moderne kjøkkeninnredning fra 2014 med glatte fronter og benkeplate med overflate av tre og kjerne av spon. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Kjøl/- fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte er integrert. Varmtvannsbereder er montert i skap.

Bad:
Stort og fint bad med flislagt gulv, elektriske varmekabler og downlights i himling. Flislagte- og malte veggflater i lyse fargetoner, med integrerte hyller. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med speilskap. Stor dusjsone med fast glassvegg og regnfallsdusj. På badet er det opplegg og plass for vaskemaskin.

Soverom:
Lunt og fint hovedsoverom med gode lysforhold og fin romfølelse. Soverommet har oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. Leilighetens 2. soverom egner seg fint som barnerom, kontor, garderobe eller gjesteværelse. Begge soverommene har 1-stavs parkett og lysmalte veggflater. Begge har en rolig plassering, vendt mot grønne omgivelser.

Parkering
Seksjonen disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg (plass nr. 20). På garasjeplassen er det klargjort for montering av ladestasjon. Det er ikke montert ladeboks.

Modernisering og påkostninger
2021:
- Malt leiligheten innvendig (gang og stue/kjøkken)
- Fjernet overskap på kjøkken
- Endret plassering på kjøkkenovn
- Satt inn kullfiltervifte på kjøkken
- Satt inn elektrisk avtrekksvifte på baderom

2025:
- Malt gjesterom

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Basert på tidligere salgsoppgave ble leiligheten renovert i 2014, inkludert bad.
Elektrisk avtrekksvifte på bad installert i 2022 ved egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar:
Basert på tidligere salgsoppgave ble badet renovert i 2014.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar:
Basert på tidligere salgsoppgave ble badet renovert i 2014. Noe dokumentasjon mottatt fra tidligere selger kan fremvises ved forespørsel.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Tidligere selger har utbedret vegg mot nabobod. Videre har sameiet gjennomført vedlikehold i min eiertid, inkludert inngangspartiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ref. punkt 11.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar:
Så langt jeg kjenner til, ble planløsningen endret ifm. tidligere eiers renovering. Ettersom arbeidene ble utført før min eiertid er det ukjent hvorvidt arbeidene er søknadspliktige og/eller hvorvidt det foreligger godkjenning.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar:
Plassbygd møbler på terasse er bygd med egeninnsats.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv:
Mindre vannlekkasje på bad i 2025. Utbedret av forsikringsselskap. Rapport finnes vedlagt.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv:
Se punkt 11.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv:
Flexit avtrekkssystem er fjernet og erstattet med kullfilter, ref. punkt 1.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall:
Se punkt 11.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave og takstrapport fra mitt kjøp i 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar:
Se punkt 6.

25. Vet du 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/naboer?
Ja

Beskriv:
Se innsynsportalen til PBE, herunder sak: 201701323, 2025/06932, 25/8524 (vann- og avløpsetaten), Nabovarsel (vedrørende bygging av ny bolig på Morgedalsvegen 35 B/37).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv:
Se vedlagte referat fra årsmøtet i 2025.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur er oppført i støpt betong
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater, liggende panel og malt overflate
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp
- Etasjeskille er et betongdekke
- Vinduer med 2-lags isolerglass

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting:
- Eldre balkong med slitasje/malingsavskalling på overflater

Vinduer og dører:
- Det er påvist at entrédør subber i karm/terskel og er hard å åpne/lukke
- Manglende beslag under balkongdøren

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Det registreres skjevheter i etasjeskillet

Kjøkken - Overflater og innredning:
- Kjøkkenet har bruksmerker og fuktsvelling på undersiden av benkeplaten
- Det er ikke registrert automatisk vannstopper og komfyrvakt på kjøkkenet

Kjøkken - Avtrekk:
- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter

Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt

Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt

Varmtvannsbereder:
- Bereder er plassert i rom uten sluk og er plassert i skap uten understøtte

Ventilasjon:
- Avvik i ventilasjonsløsningen er funnet i forhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet

Våtrom: Bad - Overflater:
- Det registreres sprukket gulvflis, sprekt silikonfug overgang gulv/vegg og misfarging/svertesopp i silikonfug. Riss/sprekk i flisfug.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk er oppbrukt. Utettheter gjennom rørføring i vegg

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr:
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Hakk i servanten

Våtrom: Bad - Ventilasjon:
-Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp.

Rekkverket er lavere og det registreres større åpninger mellom rekkverk og fasade enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. For lav rekkverkshøyde og større åpninger gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. For å bedre personsikkerheten anbefales det å have rekkverket og utbedre åpninger som overstiger dagens krav.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøleskap (med fryseboks), stekeovn, platetopp, ventilator og oppvaskmaskin.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6380 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 384,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene betales kvartalsvis (kr. 10 152 pr. kvartal) og inkluderer bl.a. kommunale avgifter, kollektivavtale bredbånd og TV, felles bygningsforsikring, renhold/snømåking/strøing, vaktmestertjeneste, samt diverse drift og vedlikehold.

Styret opplyser at felleskostnadene normalt justeres/økes årlig, fra 1. januar.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 463 341,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 853 364,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligsameiet har avtale med Telia som leverer bredbånd- og TV-pakke. Sameiet har avtalen Kollektiv Flex Premium 100 som gir beboere et grunntilbud med tv-pakken "TV & strømming 50 poeng" og 100 Mbps bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Morgedalsvegen boligsameie, orgnr. 975681068

Om sameiet
Sameiets navn er "Morgedalsvegen Boligsameie". Sameiet består av 84 seksjoner av eiendommen gnr. 29, bnr. 752 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 31.08.1992, og omfatter Morgedalsvegen 39-41-43.

Oppsummering av styrets arbeid 2024:
- Oppussing av inngangspartiene 39 og 41/43
- Engasjert nytt selskap til å ta seg av grøntområdet
- Engasjert ny vaktmester
- Innhentet tilbud på forsikring fra flere selskaper
- Innhentet tilbud for internkontrollsystem for elektro fra Majorstua Elektro
- Innhentet tilbud for fasadevask, samt bygningsmessige arbeider fasade
- Vurdert diverse nødvendige vedlikeholdsarbeider for kommende år, herunder utbedring av paneler, bytte av inngangsdør M39 med mer

Arbeider i 2025:
Det forslås i 2025 at søppelhuset vaskes og males. Videre foreslås det at råtne paneler på fasade mot hageanlegget skiftes. Videre foreslås det at fasadene vaskes. Det foreslås også at takrenner og nedløp vaskes og renses, eventuelt skiftes. Det tas sikte på at arbeidene utføres innenfor budsjett.

Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Forsikring:
Sameiets bygninger er forsikret i Tryg Forsikring. Kopi av sameiets forsikringsbevis kan fås av forretningsfører på forespørsel.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører
Inge Nygaard

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse i sameiet, men salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Eierskiftemelding må sendes styret ved ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld pr. 15.02.2026.

Fellesformue
Kr 13 840,- pr. 15.02.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde regnskapsåret 2024 inntekter på kr. 2 879 972, utgifter på kr. 3 134 805 og et årsresultat på kr. -226 005. Underskuddet skyldes vedlikeholdsarbeider som ble finansiert av oppsparte midler.

Sameiet budsjetterte med et overskudd på kr. 18 696,- i 2025.

Det foreslås i 2025 at søppelhuset vaskes og males. Videre foreslås det at råtne paneler på fasade mot hageanlegget skiftes. Videre foreslås det at fasadene vaskes. Det foreslås også at takrenner og nedløp vaskes og renses eventuelt skiftes. Det tas sikte på at arbeidene utføres innenfor budsjett.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven. Megler har ikke mottatt regnskap og budsjett for 2025/2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det er kun lov å grille med elektrisk grill fra balkongen i tidsrommet kl 12 – 21. Ingen annen form for grilling er tillatt. Det er ikke lov å røyke på balkongen mellom kl 22.30 og kl. 08.00, da røyklukt kan trekke inn til naboer.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt. For husdyrhold gjelder

politivedtektene. Det er båndtvang hele året på eiendommen til Morgedalsvegen Boligsameie.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3732820

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 898 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde. Frodige og idylliske omgivelser med stor og lun balkong - helt usjenert, uten innsyn. Den gode plasseringen i bygget gir en skjermet og privat atmosfære, hvor stillheten og naturen oppleves tett på – samtidig som byen kun er minutter unna.

Leiligheten ligger i et fredelig og barnevennlig område på Makrellbekken, like utenfor bykjernen. Her bor du med nærhet til både sentrum, sjøen og marka – og med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Området oppleves som trygt, sosialt og inkluderende, med hyggelige naboer og et levende nærmiljø hvor det er lett å komme i kontakt med folk – enten man er ute på tur, med hunden eller på vei til trening.

Fra leiligheten er det kun ca. 4 minutters rask gange til T-banen via gangstien over fellesområdet. Stasjonene Makrellbekken og Montebello gir hyppige avganger og rask forbindelse til Majorstuen og sentrum den ene veien, og Røa den andre. Fra Smestad går også flybussen, og området har i tillegg flere bussforbindelser. Til Smestad går du på ca. 12–15 minutter.

Rett ved leiligheten ligger Njårdhallen med flerbrukshall, tennisbaner (både ute- og innebaner) og treningssenteret SATS. Her finnes tilbud for både store og små, enten det gjelder ballspill, turn, håndball, innebandy eller styrketrening. Det er også flere fotballbaner i nærområdet, samt ytterligere treningsmuligheter på Røa, inkludert SATS og Røa Bad.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med Coop Extra kun få minutters gange fra leiligheten. På Røa finner du et bredt servicetilbud med blant annet Meny, Vinmonopol, spesialbutikker og hyggelige serveringssteder. I tillegg er det kort vei til CC Vest, Skøyen og Karenslyst med et bredt utvalg av butikker, kaféer og restauranter.

For den turglade ligger Husebyskogen og Mærradalen rett bak nedkjørselen til bygget. Her har du umiddelbar tilgang til flotte turstier året rundt – et perfekt lavterskeltilbud enten du vil ta en rolig morgentur før jobb eller en ettermiddagstur i frisk luft. Om vinteren preppes det ofte langrennsløyper i Husebyskogen, med videre forbindelse opp gjennom Mærradalen og inn i Nordmarka. Turmulighetene er mange: Gå gjennom skogen til Røa for en kafétur, følg stiene ned mot Frognerparken (ca. 25–30 minutters gange), eller ta veien opp Arnebråtveien mot Holmenkollen og Frognerseteren. Sørkedalen og Oslo Vinterpark ligger også en kort biltur unna.

Her bor du i stille og avslappende omgivelser, med frodig utsyn fra stuen og naturen som nærmeste nabo – samtidig som avstanden til Majorstuen og sentrum er forbausende kort. En sjelden kombinasjon av ro, rekreasjon og tilgjengelighet.

Offentlig kommunikasjon
T-bane / Makrellbekken: 500 meter
Buss / Makrellbekken: 400 meter

Skoler og barnehager
Området sokner til Smestad barneskole og Ris ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Husebygrenda barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Nybygg boligblokk datert 20.08.1996.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet:
Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
- Vegg mellom stue og soverom 2 er trukket inn og kjøkkenet er flyttet
- Kott er fjernet
- Det er etablert et ekstra soverom. Soverom 1 er plassert i området hvor tidligere kjøkken var

- Det er utført bruksendring fra tilleggsdel (Kott) til hoveddel (Stue/kjøkken). Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og kostnader i den forbindelse.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-3002. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Morgedalsvegen 17 - Oppføring av enebolig - Hus C
Saksnummer 2025/08646 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202508646

Morgedalsvegen 17 - oppføring av Enebolig - Hus D
Saksnummer: 2025/08644 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508644

Morgedalsvegen 17 - oppføring av tomannsbolig - vertikaldelt - Hus A/B
Saksnummer 2025/08648 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202508648

Husebybakken - Ny vannforsyning til Oslo:
Saksnummer: 2025/19859 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202519859

Pågående plansaker i området:
Husebyplatået - Noreveien 22, 24, 26, Husebybakken 28 B mfl.- planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201701323 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201701323

Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Utarbeidelse av planforslag - Sykkelvei
Saksnummer: 202457627 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457627

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/29/752/20:
19.06.1992 - Dokumentnr: 30295 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:752
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1992 - Dokumentnr: 30296 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:752
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1992 - Dokumentnr: 41335 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/4991

10.11.1992 - Dokumentnr: 53976 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved

manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter

avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 500,-
Kostnad for utsatt betaling - Valgritt/bortfaller dersom man ønsker faktura ved budaksept kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 5 000,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Informasjon forretningsfører kr. 1 500,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2026

Megler
Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93493852

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Morgedalsvegen 43

Nabolaget Husebybakken/Øvre Montebello - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	**19 min**
552 elever, 26 klasser	1.6 km
Smestad skole (1-7 kl.)	**20 min**
572 elever, 31 klasser	1.7 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	**21 min**
475 elever, 23 klasser	1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**25 min**
689 elever, 48 klasser	2 km
Ris skole (8-10 kl.)	**7 min**
706 elever, 50 klasser	3.7 km
Ullern videregående skole	**15 min**
530 elever, 20 klasser	1.4 km
Persbråten videregående skole	**19 min**
650 elever, 25 klasser	1.6 km

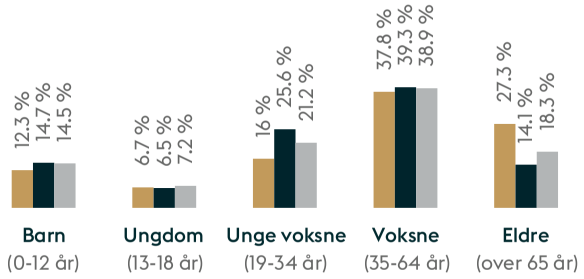
Offentlig transport

Makrellbekken	**5 min**
Linje 2N	0.4 km
Makrellbekken	**6 min**
Linje 2	0.5 km
Ullern	**5 min**
Linje 13	2.6 km
Skøyen stasjon	**8 min**
Totalt 9 ulike linjer	3.9 km
Oslo S	**17 min**
Totalt 24 ulike linjer	10 km

Barnehager

Husebygrenda barnehage (3-5 år...	**11 min**
18 barn	0.8 km
Linden Steinerbarnehage (1-5 å...	**15 min**
32 barn	1.2 km
Huseby barnehage (1-5 år)	**17 min**
192 barn	1.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husebybakken/Øvre Montebello	1500	697
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

Sport

Njårdhallen	4 min
Husebybakken balløkke	6 min
SATS Njårdhallen	5 min
Montebello Trim	13 min

«Det er koselig, lite trafikk, hyggelige mennesker»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

Morgedalsvegen 43
0378 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1992

BRA: 60 m^2
BRA-i: 55 m^2

Rapportdato: 10.2.2026 (Gyldig til 10.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	0	13	0	0

Supertakst

GNR: 29 BNR: 752 SNR: 20

Kristoffer Messel
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Morgedalsvegen 43
0378 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39784

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Eldre balkong med slitasje/malingsavskalling på overflater.
Vinduer og dører	Det er påvist at entrédør subber i karm/terskel og er hard å åpne/lukke. Manglende beslag under balkongdøren.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres skjevheter i etasjeskillet.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkenet har bruksmerker og fuktsvelling på undersiden av benkeplaten.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt
Vannledninger	Mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt
Varmtvannsbereder	Bereder er plassert i rom uten sluk og er plassert i skap uten understøtte.
Ventilasjon	Avvik i ventilasjonsløsningen er funnet i forhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.
Våtrom: Bad - Overflater	Det registreres sprukket gulvflis, sprekt silikonfug overgang gulv/vegg og misfarging/svertesopp i silikonfug. Riss/sprekk i flisfug.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk er oppbrukt. Utettheter gjennom rørføring i vegg.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Hakk i servanten.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:

Vegg mellom stue og soverom 2 er trukket inn og kjøkkenet er flyttet. Kott er fjernet.
Det er etablert et ekstra soverom. Soverom 1 er plassert i området hvor tidligere kjøkken var.

Det er utført bruksendring fra tilleggsdel (Kott) til hoveddel (Stue/kjøkken). Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere og det registreres større åpninger mellom rekkverk og fasade enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. For lav rekkverkshøyde og større åpninger gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

For å bedre personsikkerheten anbefales det å have rekkverket og utbedre åpninger som overstiger dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.2.2026	**10.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Camilla Åmotsbakken**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:			



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Morgedalsvegen 43, 0378 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**29**	Bruksnr:	**752**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**20**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1992**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater, liggende panel og malt overflate. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Iht tidligere salgsoppgave:
"Leiligheten er pusset opp og ombygd fra en 2-roms til en 3-roms etter brann i 2013. Det er satt inn nye yttervegger mot terrasse og på inngagnsside samt satt inn nye vinduer og ytterdører. Innvendig er det bygget om og fornyet i sin helhet og lagt inn ekstra isolering i vegger og himling. Ved oppussingen er det ikke byttet hovedsluk i forbindelse med bygging av bad. (Ref. salgsannonse fra 2014)"

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Selger har fremvist dokumentasjon som gjelder en forsikringssak. Det var en lekkasje i veggen mellom kjøkken og bad. Polygon har laget en skaderapport og lekkasje/skade har blitt fikset. Dokumentet er datert: 15.01.2025.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**57**	**55** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken, bad, og to soverom.	**2** Romfordeling: Bod	**0**	**8**
Bakkeplan	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**60**	**55**	**5**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Utvendig bod på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e).

Selger har fremvist en P-plass i felles garasjeanlegg, hvor det er lagt opp til elbil lader.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en østvendt balkong på ca. 8 m² med en utvendig bod på ca. 2 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Eldre balkong med slitasje/malingsavskalling på overflater. Merknad: Balkonggulvet var ikke mulig å kontrollere da det var lagt løse treheller på gulvet. Det anbefales kontroll av hele gulvet når en gang disse fjernes. Tiltak må vurderes etter kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes i tiden som kommer.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med 3-speils malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datert 2013. Iht tidligere salgsoppgave er inngangsdøren skiftet i forbindelse med ombygging av leiligheten. Innvendig dører er trolig fra perioden 2014 da leiligheten ble bygget om etter brannen.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det er påvist at entrédør subber i karm/terskel og er hard å åpne/lukke.
Det er ufullstendig/manglende beslag under balkongdøren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å se på muligheten til å justere entrédør. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.
Montering av beslag på utsiden av balkongdøren anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og 15 - 30 mm over hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering av entré registreres det et høydeavvik på ca. 19 mm over hele rommet og ca. 17 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 14 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det er påvist skader/bruksmerker på overflater/kjøkkeninnredning. Fuktsvelling på undersiden av benkeplaten.
Det er ikke registrert automatisk vannstopper og komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken fra 2014 med glatte fronter, benkeplate med tre overflate og en kjerne av spon. innfelt oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.
Varmtvannsbereder er montert i skap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.
Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1).
Selger har informert om følgende: "Styret anbefaler Aarseth boligventilasjon/VillaVent"

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:

Vegg mellom stue og soverom 2 er trukket inn og kjøkkenet er flyttet. Kott er fjernet.
Det er etablert et ekstra soverom. Soverom 1 er plassert i området hvor tidligere kjøkken var.

Det er utført bruksendring fra tilleggsdel (Kott) til hoveddel (Stue/kjøkken). Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,31 m.
Soverom 1: 2,32 m.
Soverom 2: 2,32 m.
Bad: 2,24 m.
Stue/kjøkken: 2,32 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere og det registreres større åpninger mellom rekkverk og fasade enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. For lav rekkverkshøyde og større åpninger gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

For å bedre personsikkerheten anbefales det å have rekkverket og utbedre åpninger som overstiger dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Boligen har synlig avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2014. Ukjent omfang.
Det er gjort arbeid på avløpsrør i 2025 i forbindelse med lekkasje som var mellom kjøkken/bad og 3 og 2 etg.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent omfang)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er montert i entré.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Utførelse av instalasjon i leilighet Morgedalsveien 43 seksjon nr 20. (Samsvarserklæringen er merket endring".
Datert 2.04.2014.

Det er informert om at det er installet elektrisk baderomsvifte.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2020	
Størrelse	
95 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk og er plassert i skap uten understøtte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres automatisk vannstopper system e.l. ved varmtvannstank. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje.
Anbefaler tilstrekkelig understøtte under skapsbunnen. Dette for å hindre nedbøy i skapet over tid.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avvik i ventilasjonsløsningen er funnet i forhold til kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.
Felles mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad er fjernet/blendet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsløsningen bør utbedres.

6.11 Våtrom: Bad





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2014 etter brannen. Eldre hovedsluk. Selger har informert om at installasjon av elektrisk baderomsvifte i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det registreres sprukket gulvflis, sprekt silikonfug overgang gulv/vegg og misfarging/svertesopp i silikonfug. Riss/sprekk i flisfug. Det registrere fuktsvelling i bunn på dørbladet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk er oppbrukt. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Eldre sluk uten klemring og ingen synlig membran.
Rørføringer gjennom vegg har ikke synlig membran / mansjetter rundt rørføring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Eldre bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.
Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet utstyrt med dusjhjørne med fastmontert glassvegg. Blandebatteri med tappekran, dusjslange og regndusj. Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servantskap med hvit servant og blandebatteri. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Fordelerskap med stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Merknad: Det registreres hakk i servanten og rustdanneler i bunn på speilet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje fra skjult konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Badet har elektriske styrt avtrekksvifte som er fuktstyrt.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt fra undersiden av oppvaskkummen på kjøkkenet.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 40,5%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Plater mellom kjøkken og bad har noe misfarging, dette kan skyldes lekkasje på avløpsrøret som ble oppdaget og utbedret i 2025.
(Det er informert om svertesopp i rapporten vedrørende lekkasje)

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

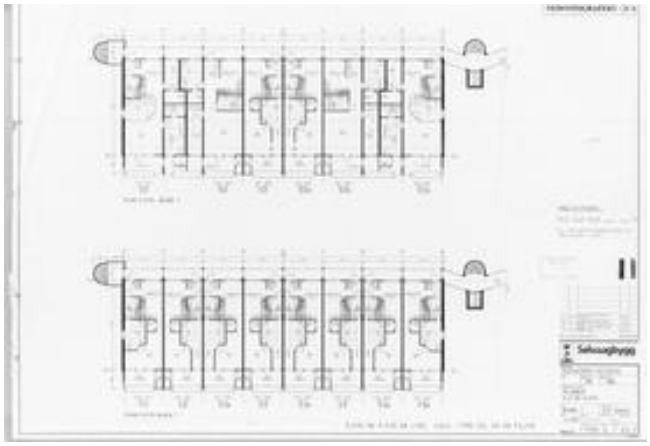
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Camilla Higraff Åmotsbakken	9578-5992-4-3339486	2026-03-03 22:54:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. mars 2026

Oppdragsnummer
22-0016/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Camilla Higraff Åmotsbakken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1002359
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Basert på tidligere salgsoppgave ble leiligheten renovert i 2014, inkludert bad. Elektrisk avtrekksvifte på bad installert i 2022 ved egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Basert på tidligere salgsoppgave ble badet renovert i 2014.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Basert på tidligere salgsoppgave ble badet renovert i 2014. Noe dokumentasjon mottatt fra tidligere selger kan fremvises ved forespørsel.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere selger har utbedret vegg mot nabobod. Videre har sameiet gjennomført vedlikehold i min eiertid, inkludert inngangspartiet.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref. punkt 11.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Så langt jeg kjenner til, ble planløsningen endret ifm. tidligere eiers renovering. Ettersom arbeidene ble utført før min eiertid er det ukjent hvorvidt arbeidene er søknadspliktige og/eller hvorvidt det foreligger godkjenning.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Plassbygd møbler på terasse er bygd med egeninnsats.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Mindre vannlekkasje på bad i 2025. Utbedret av forsikringsselskap. Rapport finnes vedlagt.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Se punkt 11.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Flexit avtrekkssystem er fjernet og erstattet med kullfilter, ref. punkt 1.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se punkt 11.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og takstrapport fra mitt kjøp i 2021.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Se punkt 6.

---

25. Vet du 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/naboer?

Ja

Beskriv: Se innsynsportalen til PBE, herunder sak: 201701323, 2025/06932, 25/8524 (vann- og avløpsetaten), Nabovarsel (vedrørende bygging av ny bolig på Morgedalsvegen 35 B/37).

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Se vedlagte referat fra årsmøtet i 2025.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0016/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Camilla Higraff Åmotsbakken	**2026-03-03**

Identifikasjon

Camilla Higraff Åmotsbakken

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO	
Dato for energimerking **03.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265599**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81136351**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **752**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1992**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **178,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **178,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 831 kWh**



Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO

Detaljering

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

Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Inge Nygaard

Vår ref: 22-0016/26
Oslo, 11.02.2026

Megleropplysninger på Morgedalsvegen 43 - gnr. 29, bnr. 752, snr. 20 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Camilla Higraff Åmotsbakken	Morgedalsvegen 43, 0378 Oslo	12.09.1995

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Irene Berg	Tlf.: 480 10 691	E-post.: Ireneberg08@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:	975681068	Tomten er ☑ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☑ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☑ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Tryg Forsikring Avtalenr: 3732820			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☑ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	20	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Man disponerer plassen på sameiets fellesareal			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: Sjekk med Elaway	

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se husordensreglene

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1						
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 1 213 193	Seksjonens andel formue? Kr 13.840

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 10.152/kvartal	Er det restanse?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	1. hvert kvartal	Fellesutgiftene inkluderer: Se regnskapet		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☑ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato Årlig justering fra 1. januar	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	439	Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5.000,-	Kontonummer for betaling: 16024756886	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 1.500,-	Kontonummer for betaling: 16024755251	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Inge Nygaard

Oslo, 15.02.2026
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post l.solem@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 924873396

0751 Oslo

Med vennlig hilsen

Lene Solem
Salgskoordinator / Eiendomsmegler
l.solem@nordvikbolig.no

VEDTEKTER og HUSORDENSREGLER

for

Morgedalsvegen boligsameie, Gnr. 29, bnr. 752, Oslo

VEDTEKTER

§ 1
Sameiets navn er "Morgedalsvegen Boligsameie". Sameiet består av 84 seksjoner av eiendommen gnr. 29, bnr. 752 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 31.08.1992.

§ 2
Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 9.

§ 3
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§ 4
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

Hver seksjon skal ha postkasseskilt av samme type og utforming (sameiets standard). Dette gjelder også for ringetablåskilt for seksjonene i nr 39. Seksjonseiere er pliktig til å bestille riktig skilt til de som til enhver tid bebor seksjonen. Styret kan på seksjonseiers regning bestille opp skilter, dersom skilting ikke er i samsvar med sameiets standard. Skilter bestilles hos forretningsfører. Ved opphenging av lapper, vil styret bestille skilt i henhold til oppsatt lapp

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig både for utføringen og kostnadene ved det indre vedlikeholdet av balkong/terrasse, boder og garasjeplass.

Styret fastsetter tid for når vedlikehold av balkong/terrasse, boder og garasjeplass skal utføres, videre også materialvalg og farger. Styret skal også fastsette en rimelig tid for når arbeidene skal være fullført. Styret skal alltid ved pålegg om vedlikehold besørge mulighet for innleid hjelp til utførelse av arbeidet. Dersom dette ikke benyttes, kan styret ved utløp av fristen for fullføring av arbeidet leie inn slik hjelp til fullføring av arbeidet på innehaveren av seksjonens regning.

Ytre bygningsmessig forandring av seksjonen, så som tilbygg, påbygg, innsetting av vinduer, innglassing av terrasse, oppmontering av annet utstyr eller andre tiltak som påvirker fasaden, kan bare foretas med styrets samtykke. Før saken behandles i styret, skal planene forelegges de øvrige sameiere til uttalelse med minst 30 dagers frist. Ved sin vurdering skal styret spesielt ta hensyn til de endringer tiltaket eventuelt vil føre til i husets fasade. Styrets avgjørelse kan enhver sameier innen 3 uker etter at melding er gitt kreve forelagt for sameiermøtet til endelig avgjørelse med 2/3 flertall.

§ 5
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap og forslag til kommende års budsjett. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

§ 6
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 14 – fjorten – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8
På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 9
Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.

3. Salg eller bortfeste av mindre eller deler av eiendommen, som bare kan skje når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte.

Vedtak om salg eller bortfeste i andre tilfeller krever enstemmighet blant alle sameiere.

§ 10
Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11
Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velges av sameierne på sameiermøtet et styre på totalt tre medlemmer og et varamedlem. Varamedlemmet innkalles til styremøtene og skal ha tale- og forslagsrett. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for alle styrets medlemmer er to år.

Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§ 12
Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak fattes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 15
Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 16
Sameiets fellesutgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Styret fastsetter á kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

§ 17
For øvrig kommer lov av 23. mai 1997, nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

HUSORDENSREGLER

Innledning
Husordensreglene tar sikte på å bidra til et godt naboskap. Den enkelte seksjon eller fellesarealer må ikke benyttes på en måte som generer naboen. Dersom det oppstår konflikter skal de berørte parter prøve å løse disse konfliktene selv før styret kontaktes. Styret kan bare behandle skriftlige klager. Det vises forøvrig til sameiets vedtekter av 19.11.1992, samt lov av 23. mai 1997, nr. 31 om eierseksjoner vedr. mislighold av forpliktelser overfør de øvrige sameiere. Ved utleie plikter seksjonseier å informere om både disse husordensreglene og sameiets vedtekter.

§1
Det indre vedlikehold av leiligheten/seksjonen, herunder innvendig del av balkong/terrasse, påhviler den enkelte seksjonseier.

Bygningsmessige forandringer er ikke tillatt uten etter skriftlig samtykke fra styret. Herunder oppmontering av parabolantenner og annet synlig utstyr.

§2
Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (søn- og helligdager mellom 23.00 og 12.00).

Ved bruk av radio/musikkanlegg/fjernsyn o.l. skal det tas nødvendig hensyn til naboer.

Støyende og/eller på annen måte sjenerende vedlikeholds- og/eller oppussingsarbeider skal avsluttes senest kl. 20.00. Mur/slagbor skal ikke benyttes etter kl 1800. Før igangsetting av slikt arbeid bør naboer over, under og ved siden av gis forhåndsbeskjed med angivelse av hvor lenge arbeidet forventes å pågå.

Ved selskap skal naboer over, under og ved siden av gis forhåndsbeskjed. Det skal være rimelig ro etter kl. 01.00 fredag og lørdag, og etter kl 23.00 søndag til torsdag.

§3
Det er ikke tillatt å plassere søppel, skotøy, barnevogner, sykler, skiutstyr o.l utenfor entredør.
Risting av tepper fra balkong er ikke tillatt.

§4
Alle rom må holdes oppvarmet slik at ikke vannledningene fryser.

Avløp på balkong/terrasse må holdes åpne, ved problemer skal vaktmester kontaktes. Vifteanlegget i hver enkelt seksjon skal kontrolleres av sameier en gang i året og samtidig må motoren til avtrekksviften tas ut for rengjøring. Viften bør vurderes utskiftet hvert 10. år.

§5
Husdyrhold er tillatt. For husdyrhold gjelder politivedtektene. Det er båndtvang hele året på eiendommen til Morgedalsvegen Boligsameie.

§6
Det er kun lov å grille med elektrisk grill fra balkongen i tidsrommet kl 12 – 21. Ingen annen form for grilling er tillatt. Det er ikke lov å røyke på balkongen mellom kl 22.30 og kl. 08.00, da røyklukt kan trekke inn til naboer

§7
Inngangsdører og dører i garasjeanlegg skal holdes låst.

§8
Fellesareal skal ikke benyttes som lagerplass for private eiendeler.

Sykler skal settes i garasjeanlegg eller i privat bod, og ikke i oppgangene.

Biler og andre typer kjøretøy kan bare parkeres på merkede plasser.

§9
All søppel skal pakkes forsvarlig inn. Søppelrom skal kun benyttes til tørrsøppel/ husholdningsavfall. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall. Det er ikke lov å hensette annet type søppel i sameiets søppelrom, slik som møbler, hvite- og eller brunevarer eller rester etter oppussning mv. Kartonger og papir skal sorteres og kastes i papp- og papircontainer som er plassert på sameiets gjesteparkering. Større kartonger o.l. må deles opp eller presses flate. Glass avfall skal også sorteres og kastes i glasscontainer v/ Njårdhallen.

§10
Det henstilles til seksjonseierne å bruke samme fargenyanser på markiser. Fargene blått/grått/hvitt er tillatt. Samtlige seksjonseiere plikter å følge vedtektenes bestemmelser om skilting.

§ 11
Sameiets heiser er ment for persontransport. De skal ikke benyttes til flytting av store og tunge gjenstander. Ved inn-/ utflytting, hvor heisene planlegges benyttet skal vaktmesteren konsulteres før igangsetting.

§ 12
Bruk av parkeringsplassene.
De avmerkede garasjeplassene merket med seksjonsnummer skal kun benyttes til parkering av biler med normal størrelse. Hver seksjon kan utelukkende bruke den plass som er merket med sitt seksjonsnummer, med mindre noe annet er forutgående skriftlig avtalt med den andre angjeldende seksjonseier (eksempelvis ved utleie av plass). Parkering i strid med bestemmelsene her gir den berørte seksjonseier rett til å kreve bilen borttauet. Parkering av andre typer kjøretøyer skal på forhånd forlegges styret for godkjennelse.

Det er ikke tillatt å benytte garasjeplassene til oppbevaring/ lagring av annet løsøre enn det som naturlig tilhører en bil, så som bildekk/ hjul, skistativ og eventuelt en skiboks e.l.
Dørene til bodene i garasjen (i nr 39) skal være avlåst. Det er ikke tillatt å plassere noe på taket av disse bodene.

Gjesteparkeringen skal kun benyttes av sameiets gjester. Seksjonseiere kan ikke parkere sine biler på gjesteparkeringen. Midlertidig parkering av seksjonseiers kjøretøyer på gjesteparkeringen skal på forhånd forlegges styret for godkjennelse.

For seksjoner som er leid ut gjelder bestemmelsene tilsvarende for vedkommende leietaker og dennes bil. Den utleiende seksjonseier er ansvarlig for å gjøre sin leietaker kjent med bestemmelsene i husordensreglene.

Kjøretøy som ikke oppfyller de ovennevnte reglene og/eller vegtrafikklovens § 37 samt parkeringsforskriftens § 38 vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Sist revidert: Årsmøtet 6. mars 2019.

Morgedalsvegen Boligsameie

Protokoll - Ekstraordinært årsmøte desember 2025

Dato: 16.12.2025 19:00

Sted: HV-Huset, Smidtsvingen 15

Sak 25/2/1

Åpning av møte

Åpning av møte ved forretningsfører Inge Nygaard, og opptak av fortegnelse over møtende/deltakende sameiere.

Det var 11 fremmøtte og det ble levert inn 10 fullmakter. 21 av 84 sameiere var dermed representert.

Sak 25/2/2

Valg av møteleder og protokollunderskrivere

Vedtak

Inge Nygaard bla valgt som møteleder, og Åshild Knatten ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møtelederen.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 25/2/3

Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak

Innkalling og saksliste ble godkjent.

Vedtaket var enstemmig.

Dokumentet er signert av: ÅK, IN

Sak 25/2/4

Valg av styreleder og styremedlem

Styreleder Christen Røer har måttet trekke seg fra styret som følge av sykdom. Styremedlem Sigvart Kvamme har også trukket seg tidligere i år. Det vil derfor bli valg på ny styreleder og nytt styremedlem.

Følgende skal velges:

- Styreleder, frem til årsmøtet 2026.
- Evt nytt styremedlem, frem til årsmøtet 2026 (dersom Irene velges til styreleder)
- Styremedlem, frem til årsmøtet 2027.
- Evt nytt varamedlem, frem til årsmøtet 2027 (dersom Bjørg velges som styremedlem)

Sameiere som ønsker å stille til valg bes melde seg til forretningsfører Inge Nygaard (inge@nygaard.com) eller stille på det ekstraordinære årsmøtet.

- Styremedlem Irene Berg er villig til å stille som styreleder. Blir hun valgt må det velges nytt styremedlem.
- Varamedlem Bjørg Stokstad Nygaard er villig til å stille som styremedlem. Blir hun valgt må det velges nytt varamedlem.

Vedtak

Som nytt styre ble enstemmig valgt:
* Styreleder: Irene Berg (frem til årsmøte 2026)
* Styremedlem: Bjørg Stokstad Nygaard (frem til årsmøte 2027)
* Styremedlem: Einar Opsand (frem til årsmøte 2026)
* Varamedlem: Esben Rognerud (frem til årsmøte 2027)

Dokumentet er signert av: ÅK, IN

Dette dokumentet er signert av:

Åshild Knatten

Signert: 16.12.2025 22:18

17.04.1966

Signert med BankID

Inge Nygaard

Signert: 16.12.2025 22:15

23.12.1970

Signert med BankID

Du kan bruke denne linken for å verifisere signaturen på dokumentet og sjekke at dokumentet ikke er endret etter at det ble signert: https://brd.no/signing/validate

Bård

Morgedalsvegen Boligsameie

Protokoll - Årsmøte 2025

Dato: 08.04.2025 19:00

Sted: HV-Huset, Smidtsvingen 15

Sak 25/1/1

Åpning av møte / konstituering

- Åpning av årsmøte ved styreleder Christen Thorleif Røer
- Opptak av fortegnelse over møtende/deltakende sameiere
- Valg av møteleder og protokollunderskrivere
- Godkjenning av innkalling og saksliste

NB! Dersom du vil levere fullmakt til å representere deg på årsmøtet, så kan vedlagte fullmakt-skjema fylles ut, signeres av deg og leveres av den som skal representere deg på årsmøtet.

Vedtak

12 seksjonseiere var til stede og det ble levert inn 2 fullmakter. 14 av 84 seksjonseiere var dermed representert. Det var ingen innvendinger mot innkallingen eller dagsorden.

Christen Røer ble valgt til møteleder og Inge Nygaard ble valgt til protokollfører. Ingrid Hougsrud ble valgt til å medundertegne protokollen.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 25/1/2

Styrets årsberetning 2024

Vedtak

Årsberetningen ble godkjent. Oppussingen av inngangspartiene ble kommentert i forhold til at enkelte farger ikke samsvarte med de opprinnelige.

Vedtaket var enstemmig.

Dokumentet er signert av: CTR, IH

Sak 25/1/3

Årsregnskap 2024

Vedtak

Regnskapet for 2024 ble godkjent.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 25/1/4

Budsjettforslag 2025

Budsjettet er inkludert i dokumentet "Årsregnskap 2024"

Vedtak

Budsjettet ble vedtatt. Styret kommenterte kort bakgrunnen for økning i fellesutgiftene med bakgrunn i økte kostnader og behov for vedlikehold. Styret varslet at det vil bli ytterligere økninger i årene som kommer. Planlagt vedlikehold inneværende år ble også kommentert.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 25/1/5

Valg av revisor

Sameiets revisor gjennom over 20 år skal pensjonere seg og det må derfor velges ny revisor. Styret har mottatt tilbud fra Crowe Partner Revisjon AS etter anbefaling fra avgående revisor. De opprettholder prisen på kr 13.000 inkl mva for 2025-revisjonen.

Vedtak

Crowe Partner Revisjon AS ble valgt til ny revisor.

Vedtaket var enstemmig.

Dokumentet er signert av: CTR, IH

Sak 25/1/6

Valg av styre

Styremedlemmene Irene Berg (sek 19 i M43) og Sigvart Kvamme (sek 58 i M39) er ikke på valg i år.

Styreleder og varamedlem er på valg. Christen Røer (sek 10 i M43) stiller til gjenvalg som styreleder og Bjørg Stokstad Nygaard (sek 65 i M39) er foreslått som varamedlem.

Vedtak

Christen Røer ble valgt til styreleder for 2 år. Irene Berg og Sigvart Kvamme var ikke på valg. Bjørg Stokstad Nygaard ble valgt til varamedlem for 2 år. Camilla Åmotsbakken ble takket av for sin innsats som varemedlem i styret.

Vedtaket var enstemmig.

Dokumentet er signert av: CTR, IH

Dette dokumentet er signert av:

Christen Thorleif Røer	Signert: 08.04.2025 20:54
24.09.1952	Signert med BankID

Ingrid Hougsrud	Signert: 08.04.2025 20:10
23.04.1949	Signert med BankID

Du kan bruke denne linken for å verifisere signaturen på dokumentet og sjekke at dokumentet ikke er endret etter at det ble signert: https://brd.no/signing/validate



M O R G E D A L S V E G E N B O L I G S A M E I E
Morgedalsvegen 39-41-43
0378 Oslo

Oslo, den 23. mars 2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte tirsdag 8. april 2025, kl. 19.00 i HV-Huset, Smithsvingen 15.

DAGSORDEN

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning 2024
3. Årsregnskap 2024
4. Budsjettforslag 2025
5. Valg av revisor
   Sameiets revisor gjennom over 20 år skal pensjonere seg og det må derfor velges ny revisor. Styret har mottatt tilbud fra Crowe Partner Revisjon AS etter anbefaling fra avgående revisor. De opprettholder prisen på kr 13.000 inkl mva for 2025-revisjonen. Styret anbefaler at årsmøtet velger Crowe Partner Revisjon AS som sameiets nye revisor.
6. Valg av styre
   Styremedlemmene Irene Berg (sek 19 i M43) og Sigvart Kvamme (sek 58 i M39) er ikke på valg i år.

   Styreleder og varamedlem er på valg. Christen Røer (sek 10 i M43) stiller til gjenvalg som styreleder og Bjørg Stokstad Nygaard (sek 65 i M39) er foreslått som varamedlem.

Følgende dokumenter følger vedlagt: Styrets beretning for 2024, regnskap 2024 m/budsjettforslag 2025 og revisjonsberetningen 2024.

Vel møtt !

Styret i Morgedalsvegen boligsameie

✂----------

FULLMAKT

Fylles ut ved eget fravær, der fullmakt til å avgi stemme på årsmøtet gis til annen person:

Seksjonsnr og navn: _____

Fullmakt til å stemme på mine/våre vegne er gitt til: _____

Dato: _____ Sameiers underskrift: _____

ÅRSREGNSKAP 2024

Faktiske og budsjetterte utgifter og inntekter

Morgedalsvegen boligsameie

		kr 480 pr m2	kr 492 pr m2	kr 492 pr m2	kr 576 pr m2
		2023	2024	2024	2025
INNBETALINGER	**NOTE**	**FAKTISK**	**BUDJSETT**	**FAKTISK**	**BUDSJETT**
Innbetalinger til fellesutgifter		2 396 880	2 455 572	2 456 064	2 874 816
Purregebyrer mm		35	0	538	0
Kollektivavtale bredbånd og TV		435 960	435 960	403 788	451 947
Dugnadsdeltagelse		-16 104	-16 000	-11 418	-16 000
Eierskiftegebyrer		30 000	20 000	31 000	20 000
SUM INNBETALINGER		**2 846 771**	**2 895 532**	**2 879 972**	**3 330 763**
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn og sosiale kostnader					
Styrehonorar		180 000	190 000	190 000	190 000
Honorar forretningsfører		120 000	130 000	130 000	130 000
Telefongodtgjøring		4 000	4 000	3 000	0
Arbeidsgiveravgift		42 864	45 684	45 543	45 120
Sum lønn og sosiale kostnader		**346 864**	**369 684**	**368 543**	**365 120**
Andre driftskostnader					
Kommunale avgifter		567 675	664 000	664 043	721 000
Elektrisitet		267 379	300 000	281 535	280 000
Forsikring		197 936	198 000	198 223	208 000
Rengjørings- og mattetjeneste		57 802	61 000	63 055	80 000
Vaktmestertjeneste	1	295 740	320 000	300 044	320 000
Revisjonshonorar		12 000	12 000	12 500	13 000
Kollektivavtale bredbånd og TV		436 271	435 960	403 788	451 947
Heiskostnader	2	53 952	60 000	114 760	100 000
Reparasjoner/bygningsm. vedlikehold	3	191 136	480 000	483 634	500 000
Rehabilitering heis		752 688	0	0	0
Lisenser, abonnementer og ladeinfrastruktur	4	31 409	56 000	56 340	60 000
Diverse utgifter	5	21 724	4 000	17 068	25 000
Snømåking/strøing		43 006	45 000	39 803	55 000
Utgifter utvendig anlegg	6	155 413	150 000	128 794	150 000
Diverse gebyrer		2 557	3 000	2 675	3 000
Sum variable kostnader		**3 086 689**	**2 788 960**	**2 766 262**	**2 966 947**
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 433 553**	**3 158 644**	**3 134 805**	**3 332 067**
DRIFTSRESULTAT		**-586 782**	**-263 112**	**-254 833**	**-1 304**
FINANSINNTEKTER og -UTGIFTER					
Renteinntekter		-31 148	-40 000	-28 828	-20 000
SUM FINANSINNTEKTER OG -UTGIFTER		**-31 148**	**-40 000**	**-28 828**	**-20 000**
ÅRSRESULTAT		**-555 634**	**-223 112**	**-226 005**	**18 696**

BALANSE
MORGEDALSVEGEN BOLIGSAMEIE

EIENDELER	NOTER	2024	2023
Omløpsmidler			
DNB Bank, driftskonto 1602.47.56886		194 344	200 068
DNB Bank, skattetrekkskonto		0	0
BN-bank høyrentekonto 9235.24.73466		934 360	1 105 532
Til gode fra leverandører	7	32 250	0
Restanser sameiere		0	2 601
Sum omløpsmidler		**1 160 954**	**1 159 095**
SUM EIENDELER		**1 160 954**	**1 159 095**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		921 089	1 147 095
Sum egenkapital		**921 089**	**1 147 095**
Kortsiktig gjeld			
Skyldig arb.g. avg + skattetrekk		0	0
Forskudd sameiere		218 748	143 904
Avsetninger		0	12 000
Leverandørgjeld	8	21 117	0
Sum kortsiktig gjeld		**239 865**	**12 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 160 954**	**1 159 095**

Oslo, 12.03.2025

Styret i Morgedalsvegen Boligsameie/forretningsfører

Christen Røer
styreleder

Irene Berg
styremedlem

Sigvart Kvamme
styremedlem

Inge Nygaard
forretningsfører

NOTER Regnskap 2024

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er ført etter reglene som følger av god regnskapsskikk.

Note 1: Vaktmesterkostnader	2024	2023
Vaktmester, fast sum	117 238	120 000
Vaktmester, ekstra	15 244	746
Gartnerservice mm fra Rene Bygårder	0	108 478
Vårfeiing garasjen	3 750	0
Gressklipping og grønt-tjenester	163 812	66 516
SUM	**300 044**	**295 740**

Note 2: Heiskostnader	2024	2023
Serviceavtale	31 948	30 310
Reparasjoner og utbedringer	82 812	23 642
Heiskontrollen og annet	0	0
Utbedring heis nr 39	0	752 688
SUM	**114 760**	**806 640**

Note 3: Reparasjoner/bygningsmessig vedlikehold	2024	2023
Lakkering dører, fjerning av tagging mm	14 671	
Utskifting 3 stk defekte lamper i M39 + bryter	19 885	
Malerarbeider oppganger	412 375	
Montering panelovner	9 818	
Demontering lekeapparat, maling dører	12 063	
Bytte lamper til LED	11 370	
Utbedring frostbrudd	3 453	
El-arbeider tavlerom		54 689
Feisøke jordfeilvarsler. Skifte denne og sumtrafo.		41 361
Utbedring gipsplater		29 888
Utbedring balkongvegger		28 839
Skiftet lamper i garasjen etter jordfeil		18 553
Skifte lampe og armatur utenfor heis		11 133
Lyspærer/lysrør		6 673
SUM	**483 634**	**191 136**

Note 4: Lisenser, abonnementer og ladeinfrastruktur	2024	2023
Leie infrastruktur for lading av elbiler	24 276	
Lisens og gebyrer DNB Regnskap	12 596	13 739
Lisens Bård - styrearbeid og medlemsregister	6 138	6 240
Program for likningsoppgaver	6 250	4 550
Lisens Styretavla	3 980	3 980
Huseiernes Landsforbund årsavgift	3 100	2 900
SUM	**56 340**	**31 409**

Note 5: Diverse utgifter	2024	2023
Leie avfallscontainere	3 842	11 526
Lyskilder mm	1 036	4 494
Andre småutgifter	5 606	4 366
Dugnadsutgifter	2 424	1 338
Feilsøking jordfeil + diverse materiell	4 160	
SUM	**17 068**	**21 724**

Note 6: Utgifter utvendig anlegg	2024	2023
Planter, gjødsel med mer	27 836	9 023
LED-lys	846	
Maling	2 250	
Fylling av synkehull + planting	25 444	
Oppgradering utemøbler	28 125	
Byttet toppen av 2 utelamper	29 568	
Utbedring buskfelt	14 725	
Fasadevask		93 813
Opprydning i skråning		52 438
Støpsel		139
SUM	**128 794**	**155 413**

Note 7: Til gode leverandører	2024	2023
Kreditnota Lian Heis	-32 250	
SUM	**-32 250**	**0**

Note 8: Leverandørgjeld	2024	2023
Hurum Kraft	21 117	0
SUM	**21 117**	**0**

Christiania Revision
Statsautoriserte Revisorer
MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøte i Morgedalsvegen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Morgedalsvegen Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 226.005. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som kommer frem 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

DRONNING MAUDS GATE 10
0250 OSLO

HILDE MATHISEN SLETTEBERG
Org.nr. 962460062
Mobil: 913 07 543
hms@christiania-revision.no

HANNE-KATRIN UVHOLT
Org.nr. 962451535
Mobil: 906 74 757
hku@christiania-revision.no

HANNE CATHRINE STRØMBERG
Org.nr. 962461689
Mobil: 917 21 498
hcs@christiania-revision.no

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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

Oslo, 12.03.2023

HMSletteberg

Hilde Sletteberg
statsautorisert revisor

DRONNING MAUDS GATE 10
0250 OSLO

HILDE MATHISEN SLETTEBERG
Org.nr. 962460062
Mobil: 913 07 543
hms@christiania-revision.no

HANNE-KATRIN UVHOLT
Org.nr. 962451535
Mobil: 906 74 757
hku@christiania-revision.no

HANNE CATHRINE STRØMBERG
Org.nr. 962461689
Mobil: 917 21 498
hcs@christiania-revision.no

MORGEDALSVEGEN BOLIGSAMEIE
Morgedalsvegen 39-41-43
0378 Oslo
Org nr: 975681068

STYRETS ÅRSBERETNING 2024

1. VIRKSOMHETENS ART
Virksomhetens art er drift av boligsameie. Sameiets adresse er Morgedalsvegen 39, 41 og 43. Postadressen er c/o Inge Nygaard, Trosterudveien 1J, 0778 Oslo.

2. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Christen Røer – styreleder
Irene Berg – styremedlem
Sigvart Kvamme – styremedlem
Camilla Åmotsbakken – varamedlem

3. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Inge Nygaard har stått for sameiets forretningsførsel.

Christiania Revision v/Hilde Mathisen Sletteberg har revidert sameiets regnskaper.

4. ØKONOMI/REGNSKAP
Styret mener det fremlagte resultatregnskap, balanse og noter gir et godt og fullstendig bilde av sameiets økonomiske situasjon ved årsskiftet.

- Sameiet hadde i 2024 et underskudd på kr 226.056 mot budsjettert underskudd på kr. 223.112. Det budsjetterte underskuddet skyldtes vedlikeholdsarbeider, som ble finansiert av oppsparte midler.
- Satsen for fellesutgifter var i 2024 kr. 492 pr BRA + Telia kollektivavtale (TV og bredbåndsanlegg).
- For 2025 foreslår styret å øke fellesutgiftene med kr 84 til kr 576 pr BRA. Endelig sats på fellesutgiftene vedtas på årsmøtet i 2025. Årsaken til at økningen er større enn de siste årene er behovet for ytterligere vedlikehold.
- Sameiets egenkapital pr 31.12.2024 er kr 921.089 og dermed solid. Likviditeten er god og sameiet har dermed en god buffer til å dekke uforutsette hendelser.

5. FORSIKRINGER
Sameiets bygninger var i 2024 forsikret hos Protector. Vårt kundenr er **1624127**.

Forsikringen blir overført til Tryg Forsikring i løpet av april 2025. Kunde nummer og hvorledes skade meldes blir meldt seksjonseierne senere.

Kopi av sameiets forsikringsbevis kan fås av forretningsfører på forespørsel. Sameiets forsikring har en egenandel på 10.000 som må dekkes av den enkelte seksjonseier i saker som skyldes skader/feil på eget utstyr/inventar. Pass derfor på varmtvannsbereder og annet utstyr som kan forårsake skader.

6. EIERSKIFTER
Det var 5 eierskifter i 2024. Snittsummen på de solgte seksjonene var kr 86.245 pr m^2 (BRA), som er en økning på 2,3% fra 2023. Det var i 2023 en oppgang på 5,9% fra 2022.

7. STYRETS ARBEIDE

Det ble i 2024 avholdt tre fysiske styremøter. Styret har blant annet behandlet følgende saker:

- Oppussing av inngangspartiene 39 og 41/43.
- Fjerning av tagging i garasjeanlegg, samt montasje av «hengsler» for dører i M39
- Behandlet søknad om montering av varmepumpe.
- Fulgt opp diverse forsikringssaker
- Engasjert nytt selskap til å ta seg av grøntområdet
- Engasjert ny vaktmester
- Dialog og oppfølgning av vaktmester og gartner
- Innhentet tilbud på forsikring fra flere selskaper
- Dialog med ulike seksjonseiere om forskjellige forhold
- Dialog med meglere, budgivere og kjøpere ved salg av seksjoner
- Gjennomgått, vurdert og endret renovasjonen og redusert renovasjonsutgiftene
- Innhentet tilbud på utbedring av jordeil i M39 for utføring våren 2025
- Innhentet tilbud for Internkontrollsystem for elektro fra Majorstua Elektro
- Innhentet tilbud for fasadevask, samt bygningsmessige arbeider fasade
- Vurdert diverse nødvendige vedlikeholdsarbeider for kommende år, herunder utbedring av paneler, bytte av inngangsdør M39 med mer

8. ARBEIDER I 2025

Det foreslås i 2025 at søppelhuset vaskes og males. Videre foreslås det at råtne paneler på fasade mot hageanlegget skiftes. Videre foreslås det at fasadene vaskes. Det foreslås også at takrenner og nedløp vaskes og renses eventuelt skiftes. Det tas sikte på at arbeidene utføres innenfor budsjett.

Oslo, 12. mars 2025

Styret i Morgedalsvegen Boligsameie

Christen Røer	Irene Berg	Sigvart Kvamme
styreleder	styremedlem	styremedlem

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selvaagbygg A/S
Holmenveien 19

0374 OSLO

Dahl, Ivar
C/o Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900100017	96/54620

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Bjørn Meling	20. august 1996

Arbeidssted : 029/0752 (0426),Morgedalsveien 43
Byggherre : Selvaagbygg A/S, Holmenveien 19, 0374 Oslo.
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK - Blokk 1.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekesp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Icopal Tak AS
PB 55
1477 FJELLHAMAR

Dato: 19.02.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201117344-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jørgen Frønes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MORGEDALSVEGEN 43	Eiendom:	29/752/0/0
Tiltakshaver:	Morgedalsvegen Boligsameie c/o Inge Nygaard	Adresse:	Trosterudveien 1J, 0778 OSLO
Søker:	Icopal Tak AS	Adresse:	PB 55, 1477 FJELLHAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 29.01.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201117344			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2			3/8
Snitt	762-114	10.03.2011	3/11
Fasader og snitt blokk 1	761-111	10.03.2011	3/12
Fasader og snitt blokk 2	762-112	10.03.2011	3/13
Fasader og snitt blokk 3	762-113	10.03.2011	3/14

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

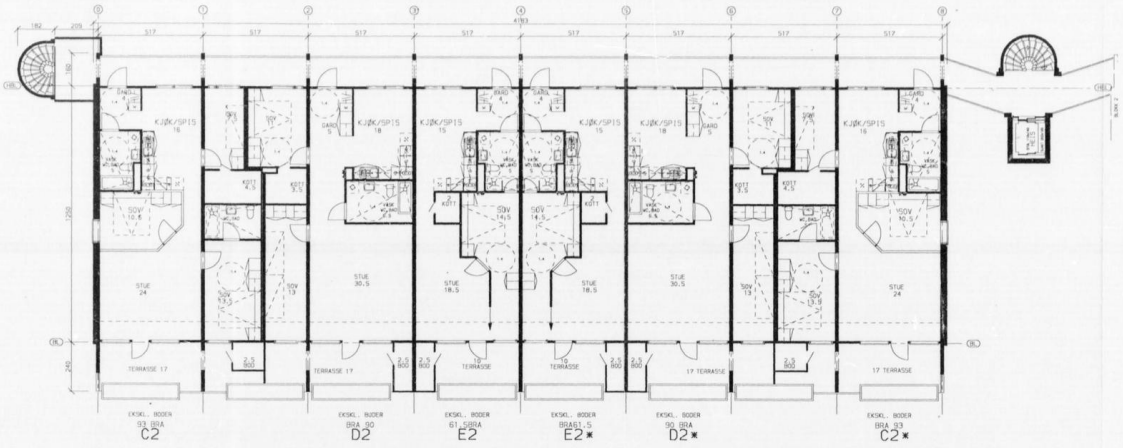
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2013 av:

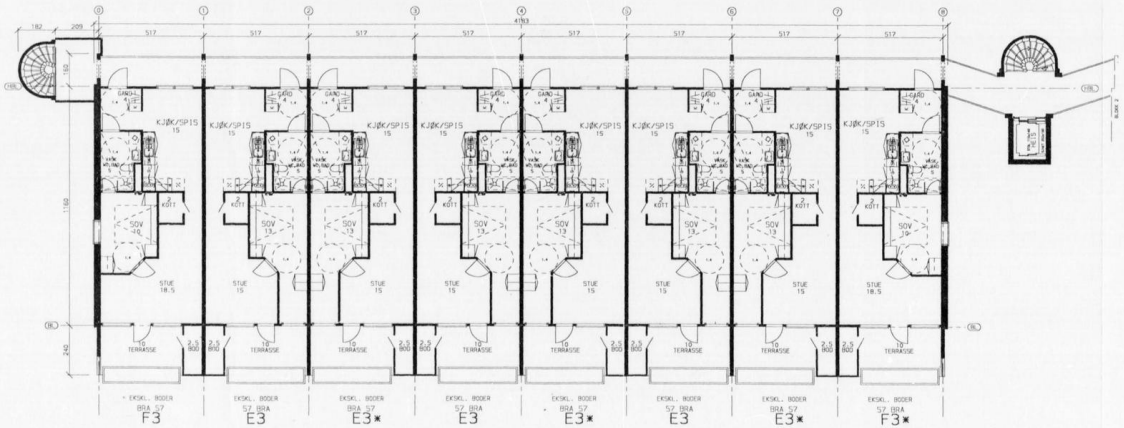
Jørgen Frønes - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til:
Morgedalsvegen Boligsameie c/o Inge Nygaard, Trosterudveien 1J, 0778 OSLO

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



PLAN 2.ETG. BLOKK 1



PLAN 3.ETG BLOKK 1

. 3.ETG OG 4.ETG ER LIKE. (LEIL. TYPE E3, E4 OG F3,F4)

MÅLESTOKK:

0m 1m 2m 3m 4m 5m 10m

(V. 50% NEDFOTOGRAFERING ER MÅLESTOKK 1:200)

MOTTATT

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR
C	30/1-92	EKSTRA TERR.BOD FOR LEIL. TYPE E2	Jal.	
B	30/1-92	VINDU PÅ SOV MOT TERR. ENDRET FRA TYPE 34 TIL 44.	Jal.	
A	22/1-92	ENDRET LEIL. TYPE 4.ETG BLOKK 1 OG 2	Jal.	

Selvaagbygg

PROSJEKT: SONDREVEGEN

FELT: - | GÅRDS NR.: 29 | BRUKS NR.: 426

TEGNINGS OMFATTER: PLANER 2,3 OG 4.ETG

HUS: BLOKK 1 | HUSTYPE: 517 SVALG

MÅL: 1:100 | DATO: 13/12-91 | TEGNET AV: Jal. | KONTROLL:

Tegn.nr: 1795 A 1 22 C

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
MORGEDALSVEGEN 43

Dato: 10.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526511
8982846

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 752

Vi viser til bestilling av 20260209 for MORGEDALSVEGEN 43.

GNR. 29 BNR. 752

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.02.1992.

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

11898 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

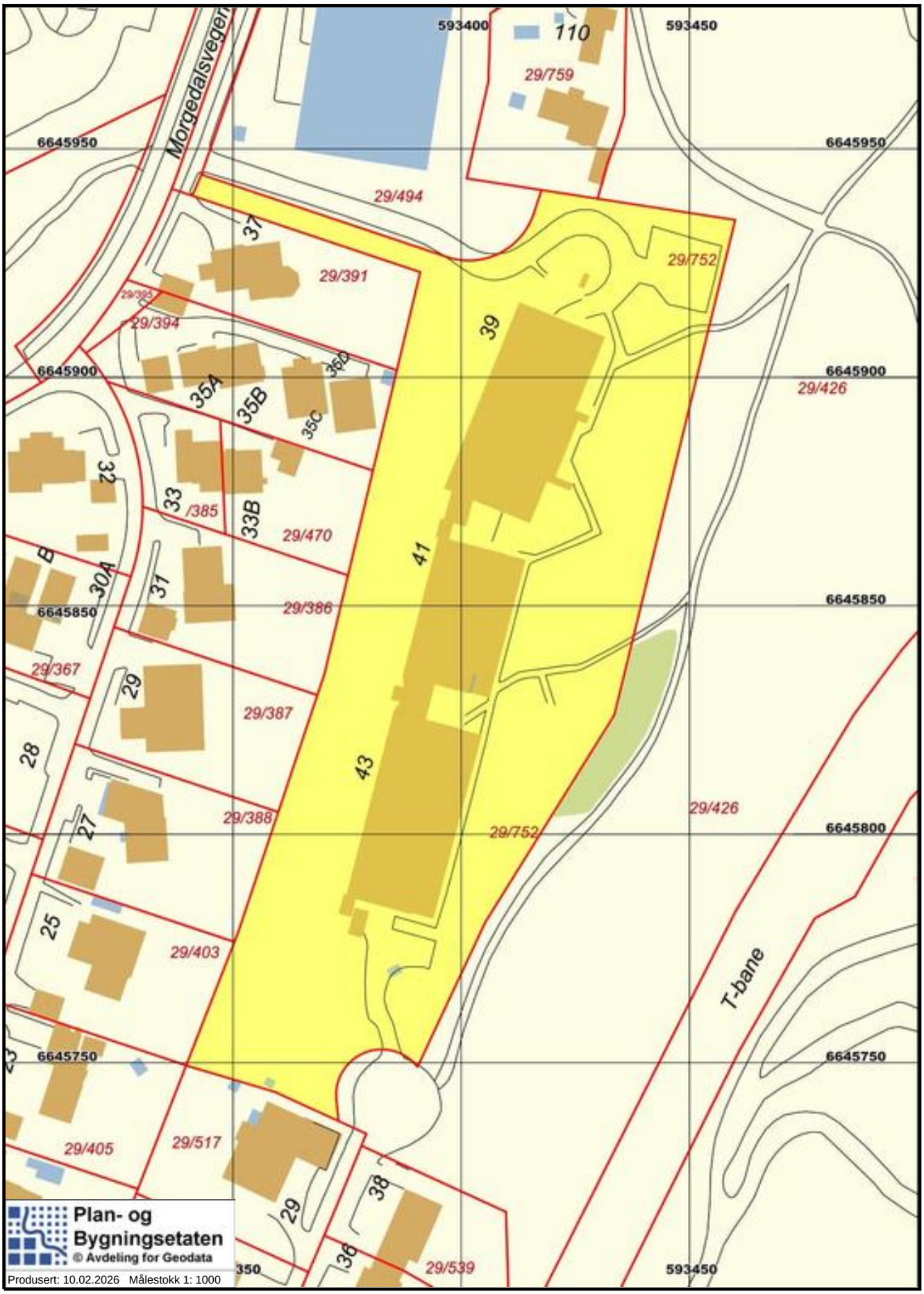
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

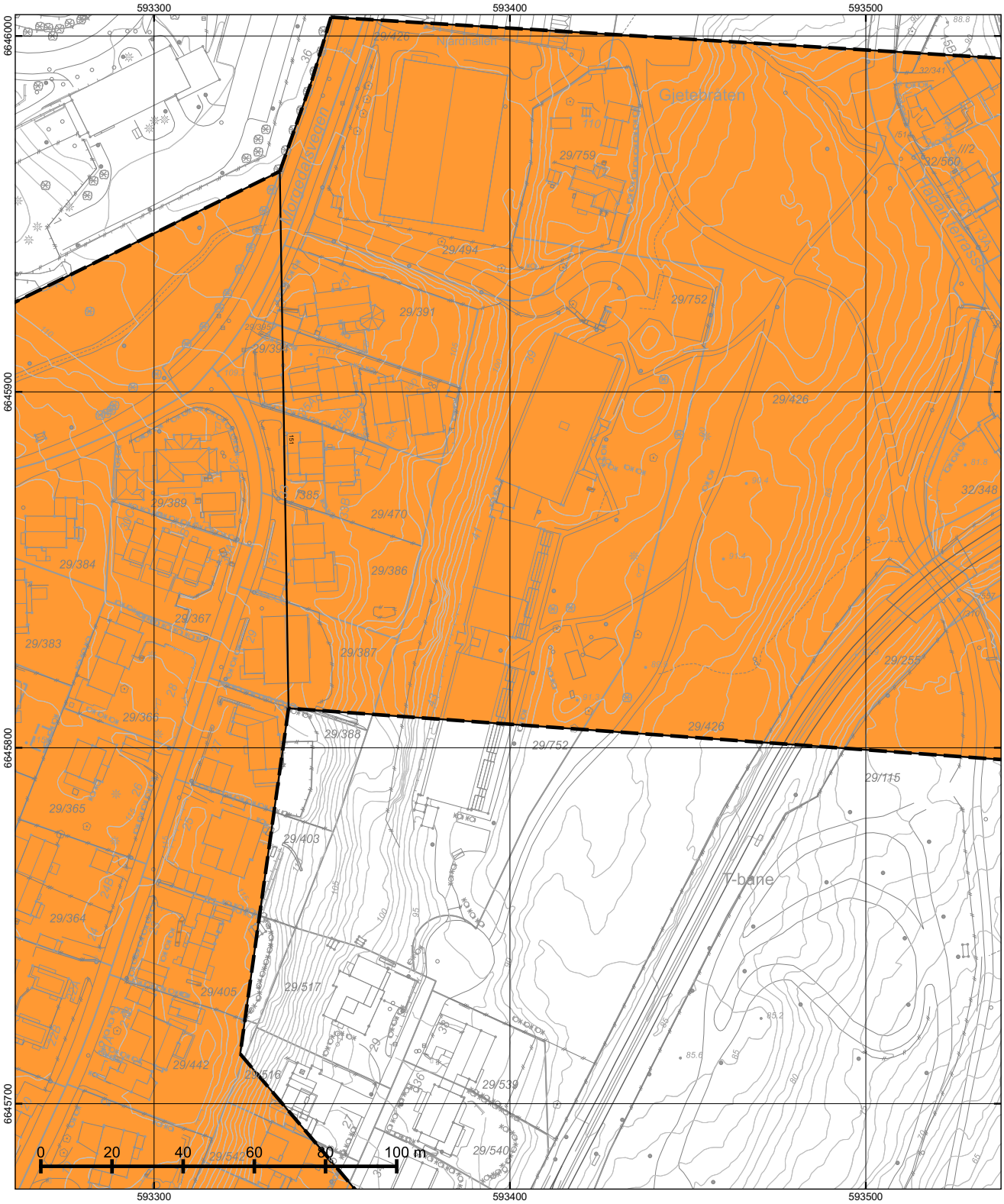
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


593400
593450
110
29/759
6645950
Morgedalsvegen
29/494
37
29/391
29/752
29/395
29/394
39
6645900
35A
35B
35C
35D
29/426
32
33
/385
33B
29/470
41
B
30A
31
6645850
29/386
29/367
29
29/387
28
43
27
29/388
29/752
29/426
6645800
25
29/403
T-bane
6645750
29/405
29/517
38
29
36
29/539
350
593450
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.02.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

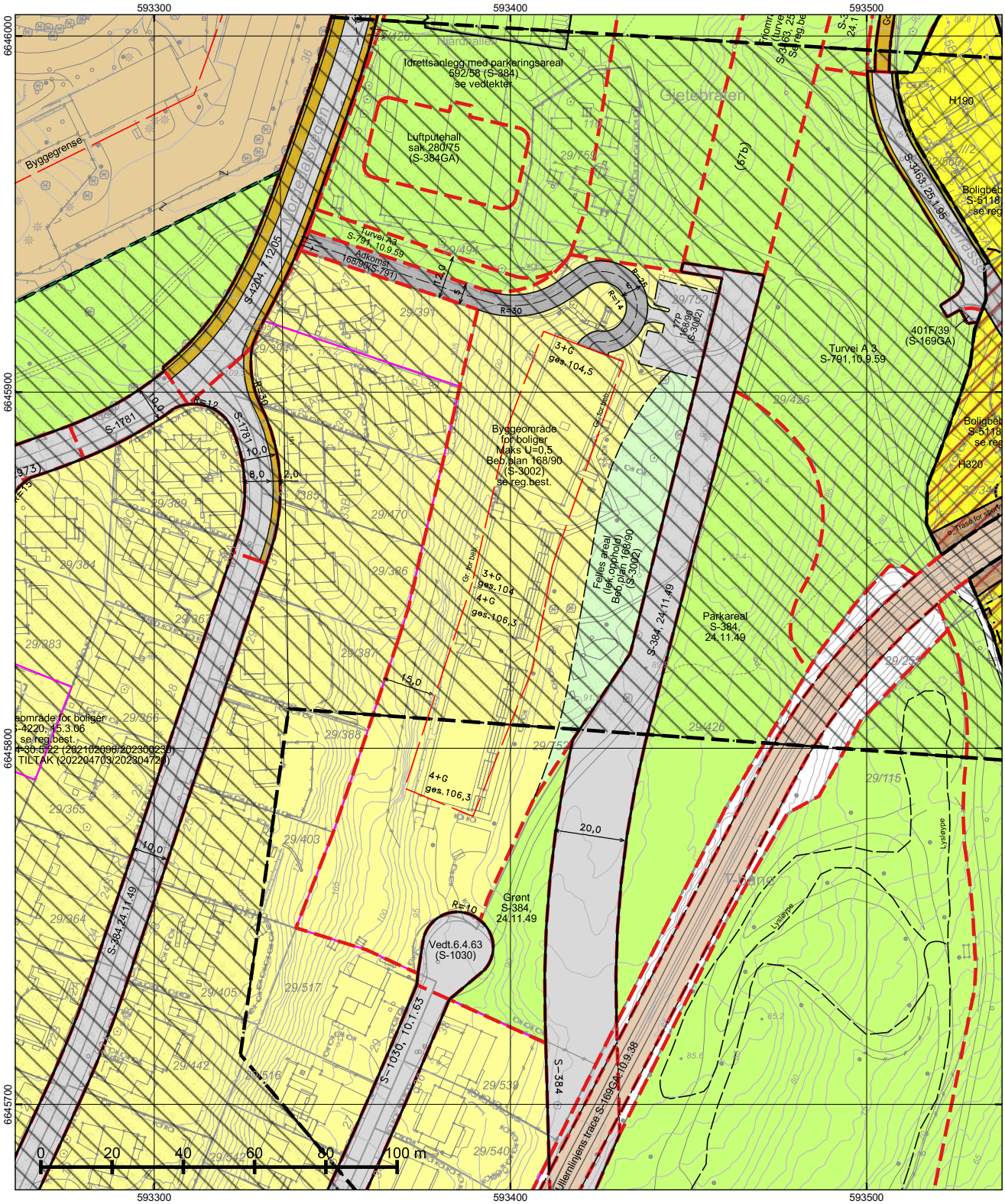
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152937/ 86526511
Deres ref.:
Adresse: Morgedalsvegen 43
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/752

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

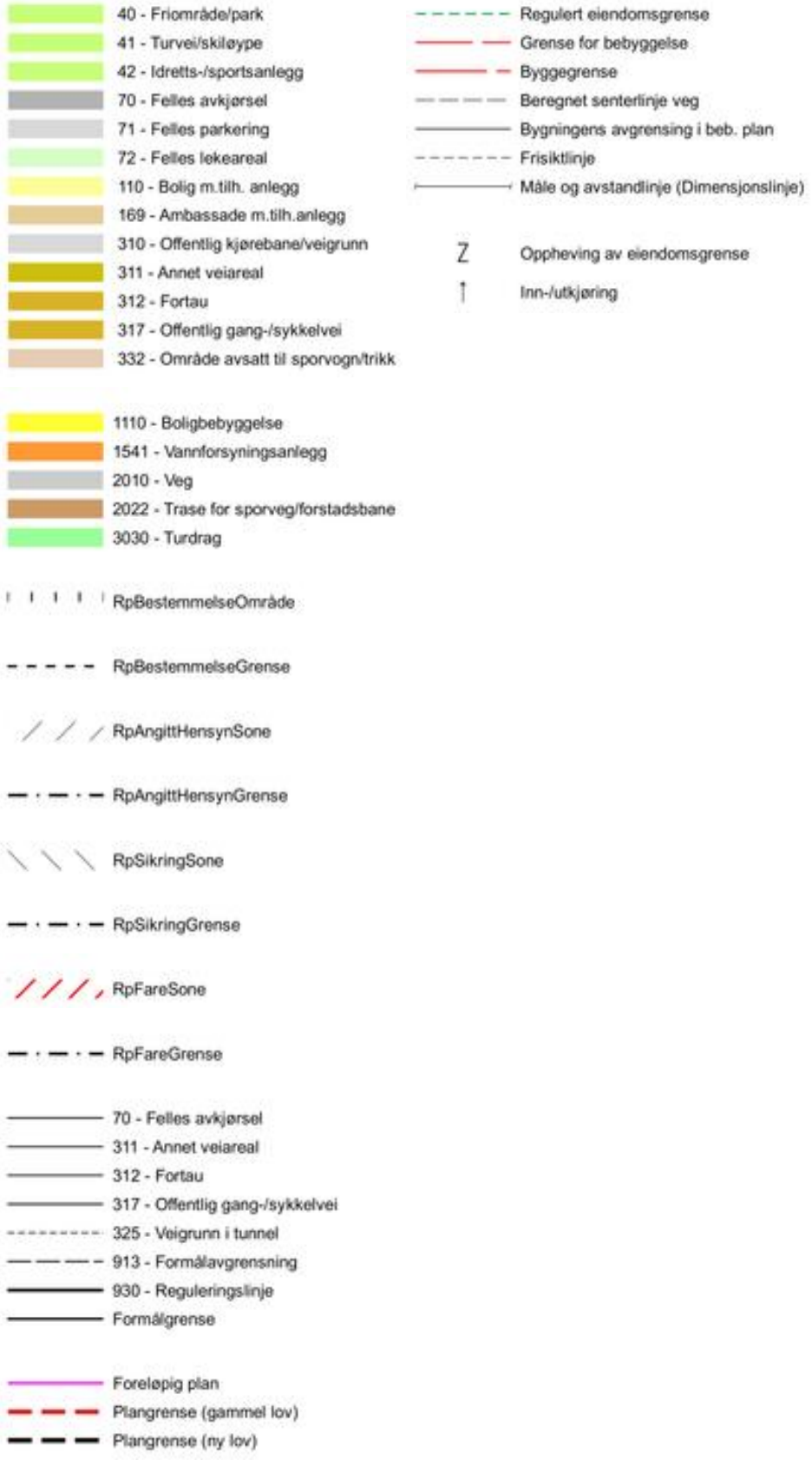
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

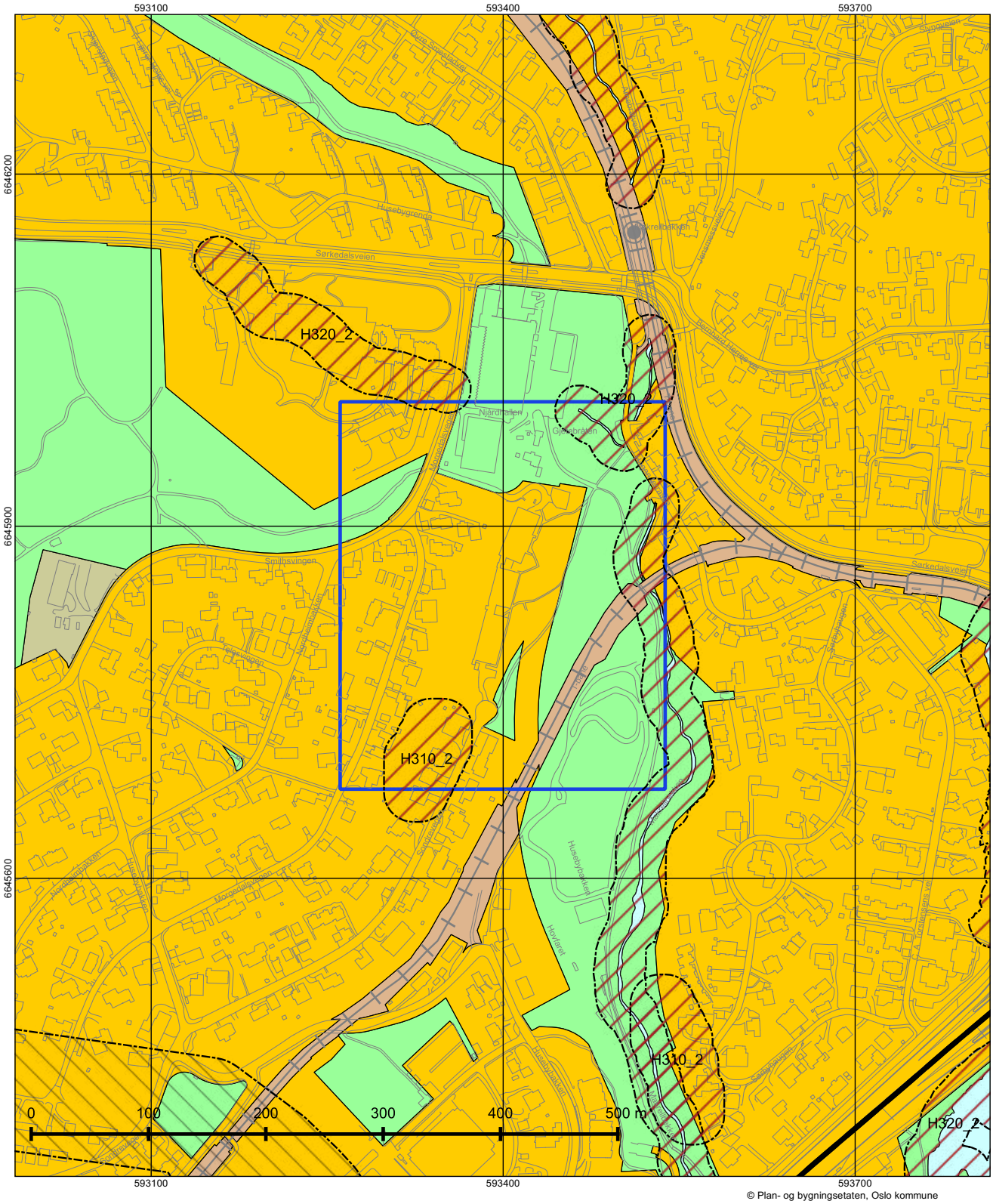
PlottID/Best.nr: 152937/ 86526511
Adresse: Morgedalsvegen 43
Gnr/Bnr: 29/752
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152937/86526511
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 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

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 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

16890

Forslag til bebyggelsesplan for del av gnr.29,bnr.426,430 og mindre vesentlig endring av reguleringsplan. ALT.2

16890 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.06.1990
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198950311
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3002

Dokumentet består av 1 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

V060463

I henhold til instruks godkjennes : Endret regulering av snuplass Sondreveien (vei 2966) som vist med rød strek.

V060463 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.04.1963
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196302636
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

S-384

Reguleringsplan for Nordre Huseby, gnr. 29, bnr. 4 m.fl., Ullern, Oslo.

Vedtaksdato: 24.11.1949
Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Endret paragraf 1 i sak 132/51.
Knytning(er) mot andre planer: 28075, 49261, V251049, 13251, 34083, 3791, 3078, V300865, V300463

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

Oslo

S-791

Regulering av del av turvei A3 fra Kolsesbanen til Hovseter- området.

S-791 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.09.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901487
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V230372N3

Dokumentet består av 1 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

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
31.AUG.92 041335

Returneres til: Hans P. Arnessen
Advokat MNA
Boks 100 Vinderen
0319 OSLO

BYSKRIVEREN I OSLO

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	29	752	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[2]	Navn
9 3 5 4 9 9 1 5 1	A/S Selvaagbygg

Doknr: 41335 Tinglyst: 31.08.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1			11			21			31			41			51		
2			12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15	Se egen fordelingsliste		25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 4991 = nevner: 4991

4. Supplerende tekst[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	Selvaagbygg
Dato 24.08.92	OLE GUNNAR SELVAAG

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.

FORDELINGSLISTE

Snr.	Form	Brøk	Snr.	Form	Brøk	Snr.	Form	Brøk	Snr.	Form	Brøk
1	B	66	23	B	57	45	B	57	67	B	56
2	"	66	24	"	57	46	"	57	68	"	50
3	"	66	25	"	57	47	"	57	69	"	46
4	"	66	26	"	57	48	"	57	70	"	51
5	"	66	27	"	57	49	"	56	71	"	50
6	"	66	28	"	57	50	"	50	72	"	56
7	"	66	29	"	57	51	"	48	73	"	56
8	"	66	30	"	57	52	"	48	74	"	50
9	"	93	31	"	66	53	"	50	75	"	48
10	"	90	32	"	66	54	"	56	76	"	48
11	"	61	33	"	66	55	"	56	77	"	50
12	"	61	34	"	66	56	"	50	78	"	56
13	"	90	35	"	66	57	"	46	79	"	56
14	"	93	36	"	66	58	"	45	80	"	50
15	"	57	37	"	93	59	"	50	81	"	46
16	"	57	38	"	90	60	"	56	82	"	51
17	"	57	39	"	90	61	"	56	83	"	50
18	"	57	40	"	93	62	"	50	84	"	56
19	"	57	41	"	57	63	"	48			
20	"	57	42	"	57	64	"	48			
21	"	57	43	"	57	65	"	50			
22	"	57	44	"	57	66	"	56			

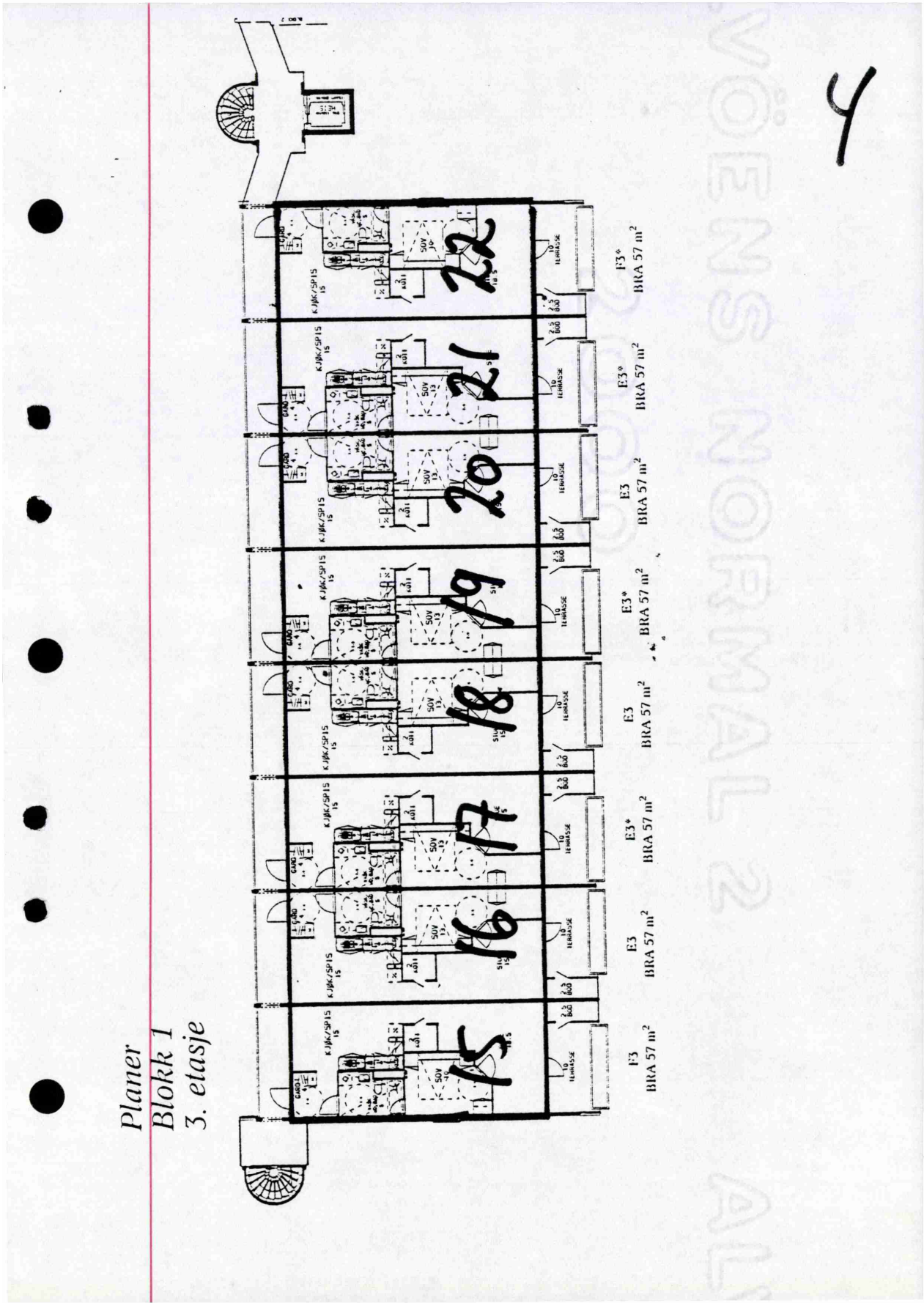
Teller = nevner

Tilsammen 4991/4991 - dele

10.04.92 X:\..\FORDLIS.DOC

Planer
Blokk 1
1. etasje
2
1
2
3
4
5
6
7
8
A1
BRA 66 m²
B1
BRA 66 m²
B1*
BRA 66 m²
A1*
BRA 66 m²
Evt.
SOV.
STUE/KJØK
GARD/GANG
TERRASSE

Planer
Blokk 1
2. etasje
C2
BRA 93 m²
D2
BRA 90 m²
E2
BRA 61 m²
E2*
BRA 61 m²
D2*
BRA 90 m²
C2*
BRA 93 m²
9
10
11
12
13
14
3
ALVØENSNORMAL


Planer
Blokk 1
3. etasje
4
15
16
17
18
19
20
21
22
F3
BRA 57 m²
E3
BRA 57 m²
E3*
BRA 57 m²

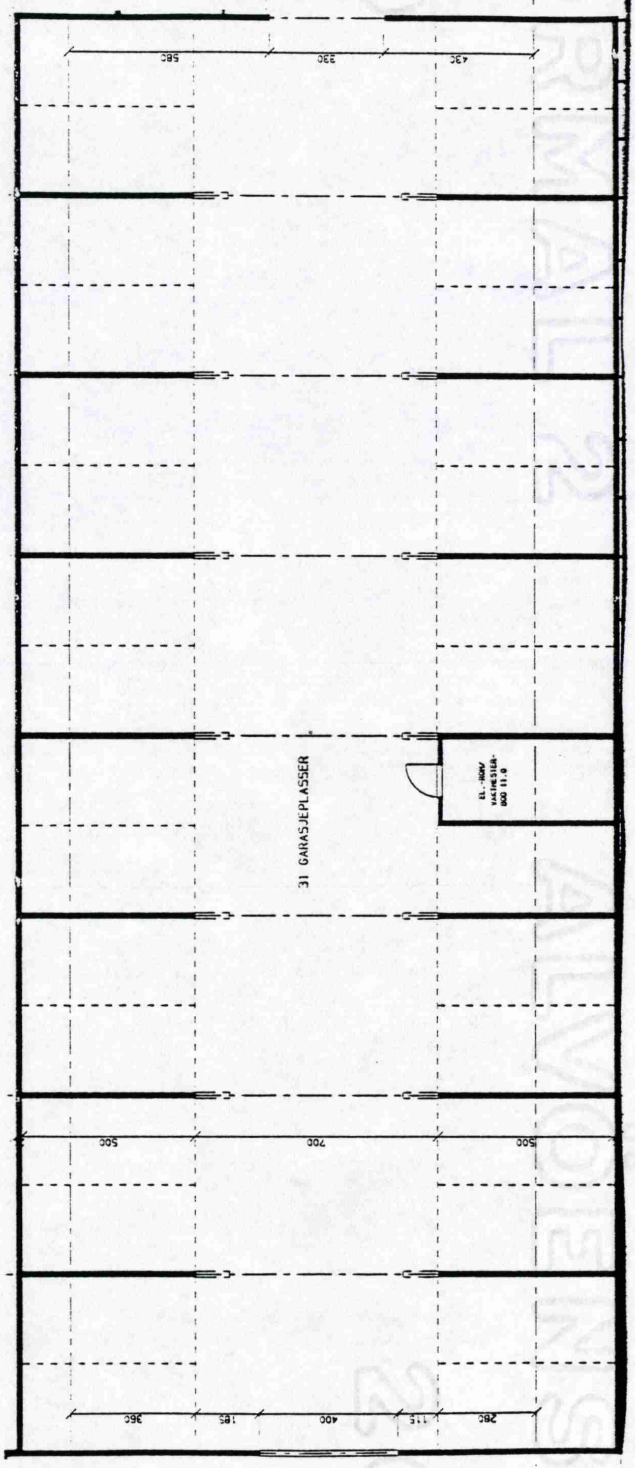
Planer
Blokk 1
4. etasje
5
F4
BRA 57 m²
E4
BRA 57 m²
E4*
BRA 57 m²
30
29
28
27
26
25
24
23
KJØK/SPIS
BAD
SOV
TERRASSE
KOLL
SKAP

PLANER
GARASJE/1.ETG

HUS
BLOKK 1

HUSTYPE
S17 SVALG

6



7

Blokk 2
1. etasje

8

Planer
Blokk 2
2. etasje

9

Tanner
Blokk 2
3. etasje

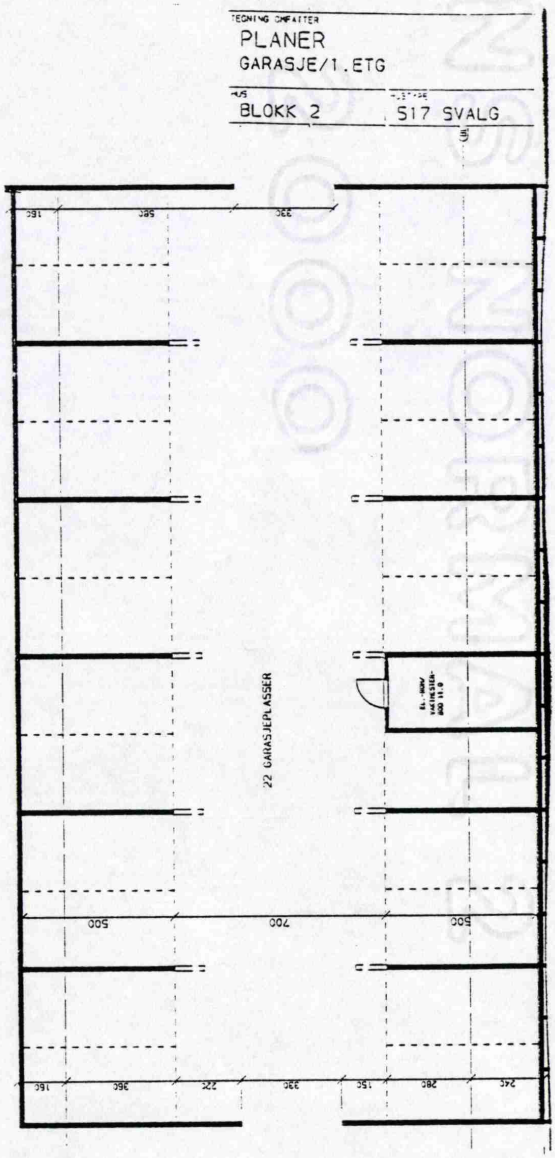
ALVO ENS NORMAL

10

ALVØENSNORMAL 2

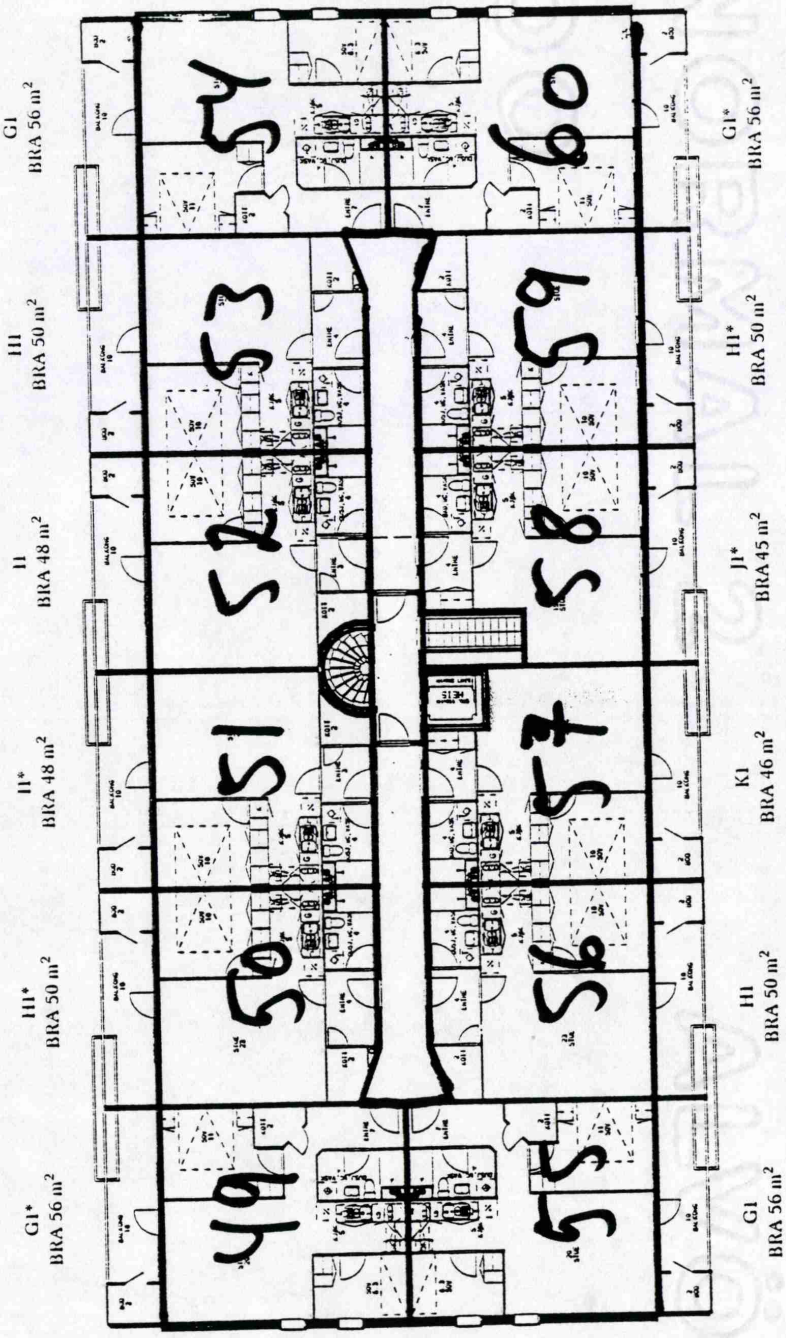
Planer
Blokk 2
4. etasje

11.


TEGNING OMFATTER
PLANER
GARASJE/1.ETG
HUS
BLOKK 2
S17 SVALG
22 GARASJEPLASSER

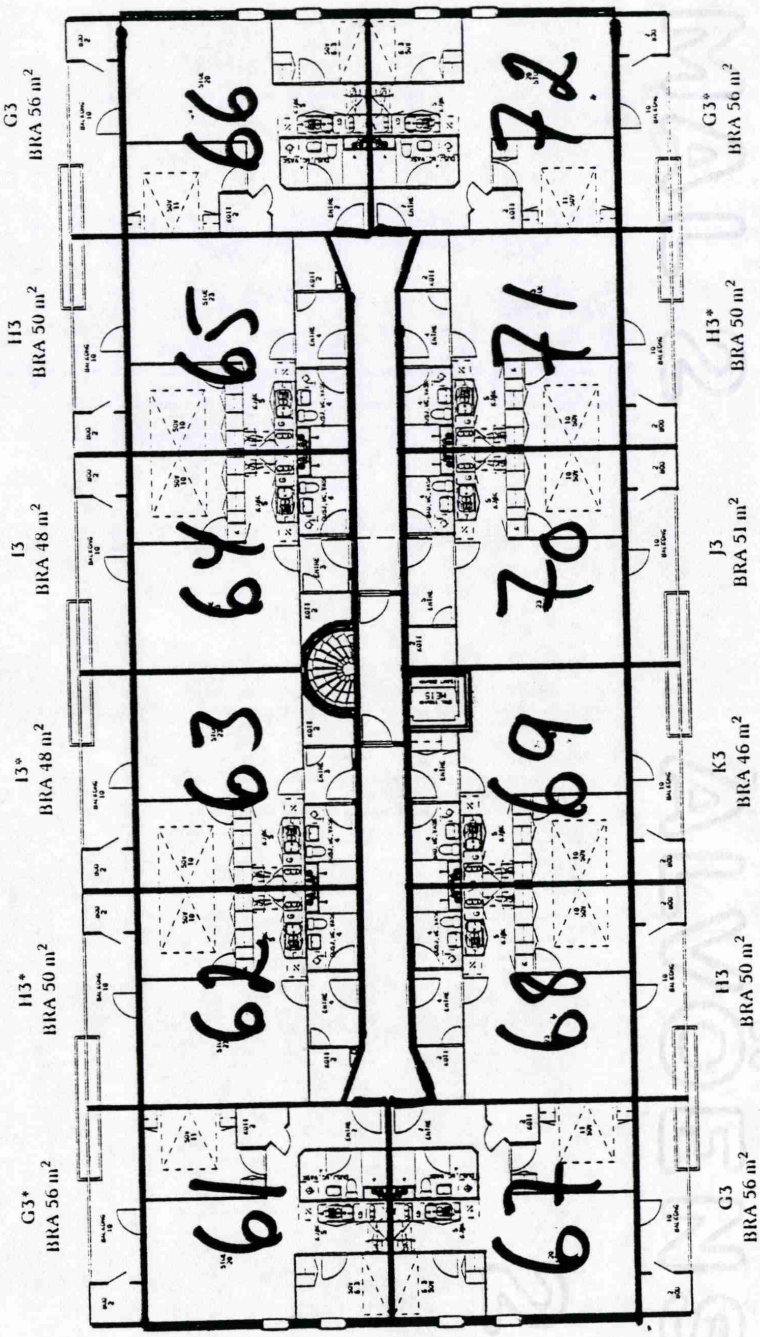
12.

Planer
Blokk 3
1. etasje



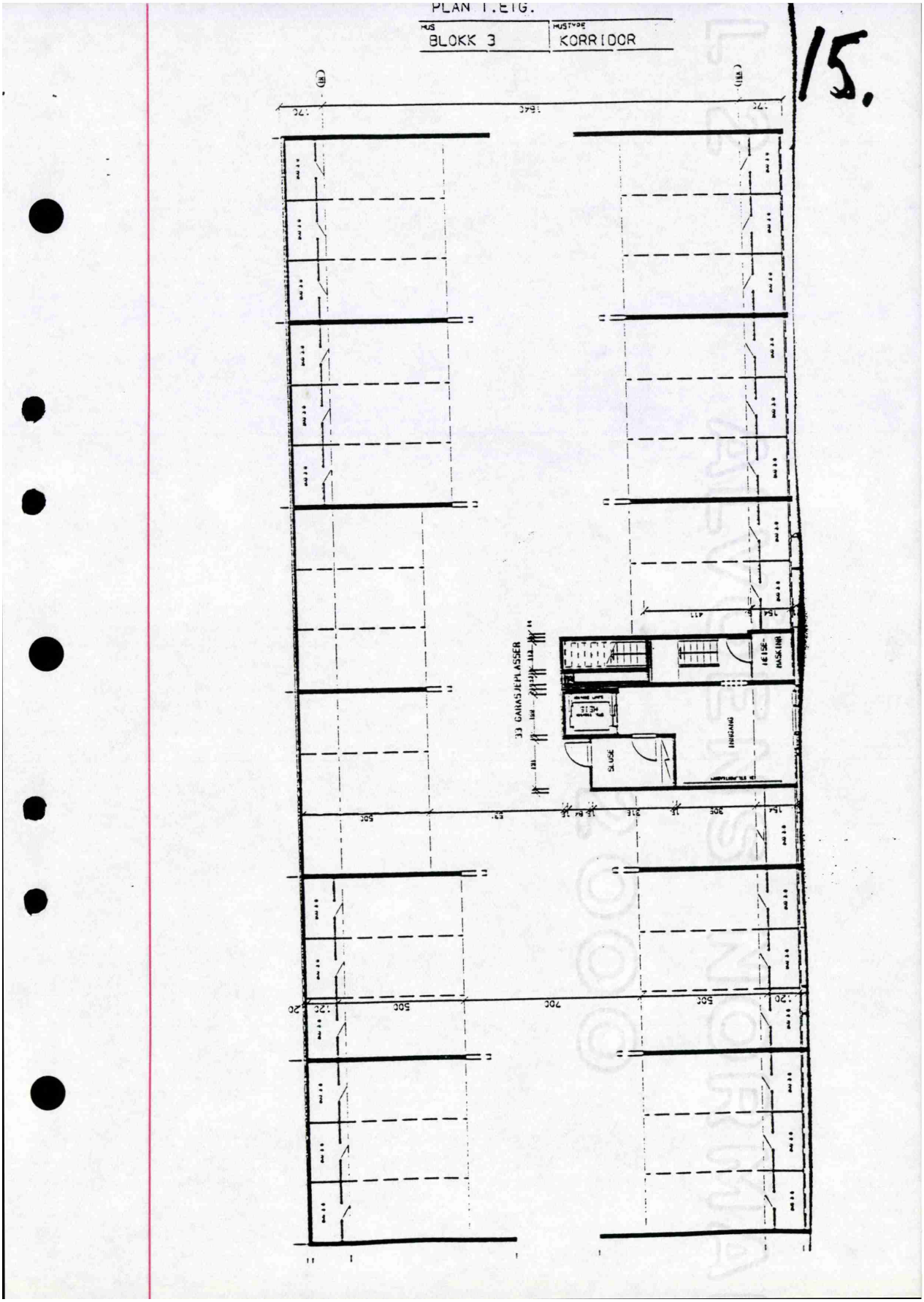
13

Planer
Blokk 3
3. etasje



14.

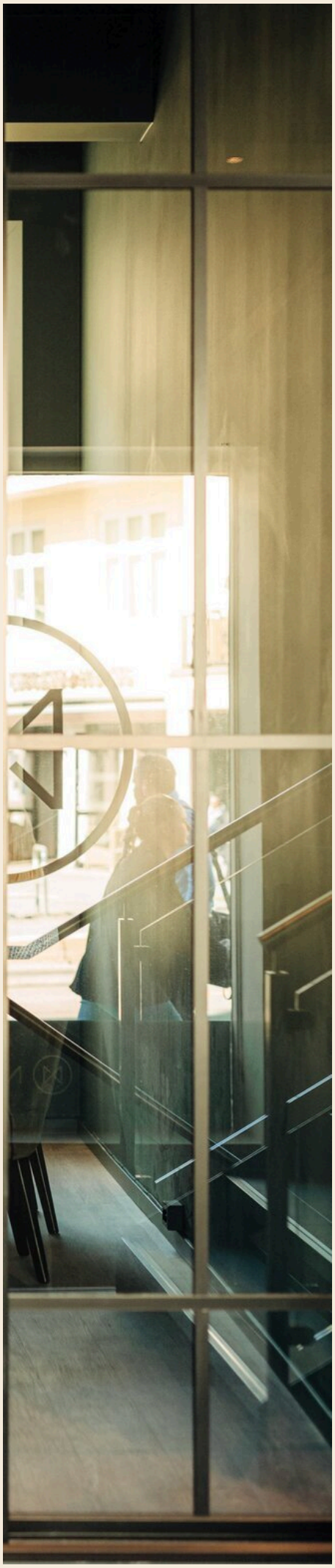
Planer
Blokk 3
2. etasje


PLAN 1.ETG.
HUS
BLOKK 3
HUSTYPE
KORRIDOR
15.
SLUSE
INNGANG
HEISE-MASKINR

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0016/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Morgedalsvegen 43 0378 OSLO
Matrikkel: Gnr 29, bnr 752, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lasse Staxrud Pedersen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
l.s.pedersen@nordvikbolig.no
934 93 852