

Morgedalsvegen 43



Velkommen til

Morgedalsvegen 43



Salgsoppgaven produsert 1. mai 2025

Makrellbekken/Smestad

Lys og innbydende 3-roms leilighet med usjenert terrasse, garasjeplass og heis. Bad fra 2020. Sentral beliggenhet

Prisantydning	5 500 000,-
Omkostninger	138 850,-
Totalpris	5 638 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 616,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1992
Megler	Tonje Heitmann Eide
Telefon	480 58 025
E-post	t.eide@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Tonje Heitmann Eide v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Morgedalsvegen 43.
- Dette er en lys, gjennomgående 3-roms selveierleilighet med flere gode kvaliteter. Leiligheten har en romslig, sydøstvendt terrasse og disponerer en garasjeplass. Det er heis i bygget og en kjellerbod på 3 kvm, samt en balkongbod på ca 2 kvm. Her er alt lagt til rette for en enkel hverdag.

- Leiligheten ligger i en høy 1.etasje og har følgende romfordeling: Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad. Her har man en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i grønne og rolige omgivelser med kort vei til kollektivtransport og servicetilbud.

- Følgende er verdt å fremheve:
- Flott hage og utsyn mot grøntarealer
- Trappefri adkomst med heis og eget inngangsparti
- Praktisk planløsning med walk-in garderobe

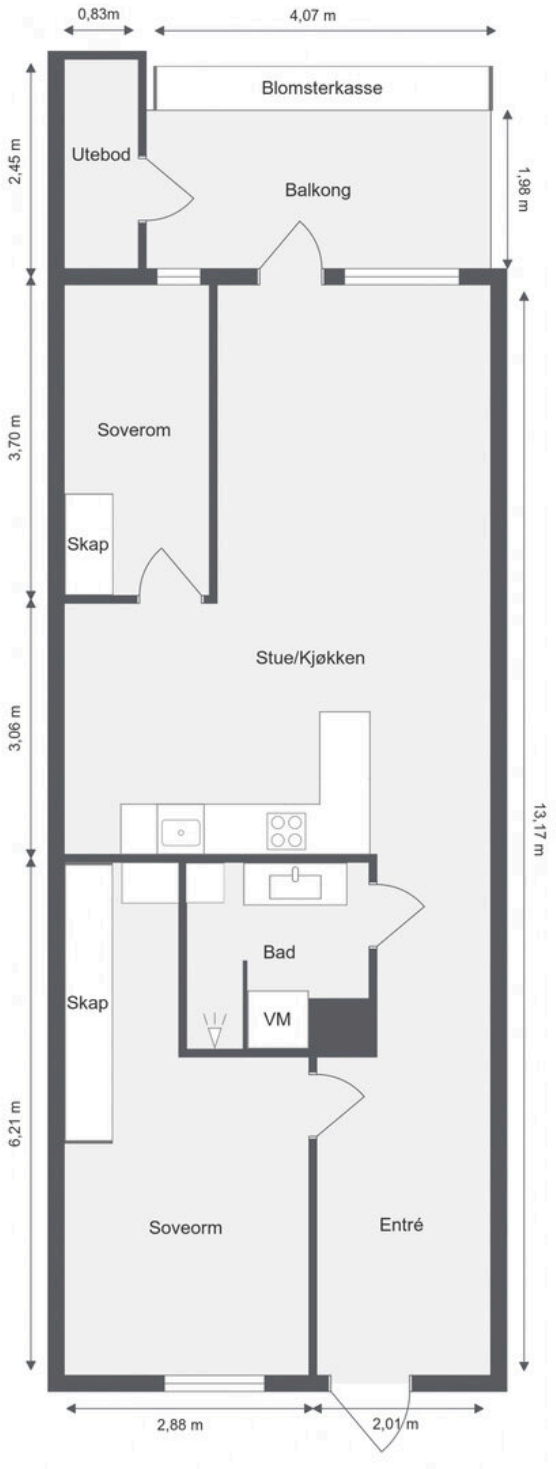
Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	71 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Stue/kjøkken, gang, to soverom og bad.
BRA-e: 2 kvm. Balkongbod
Total BRA: 68 kvm.

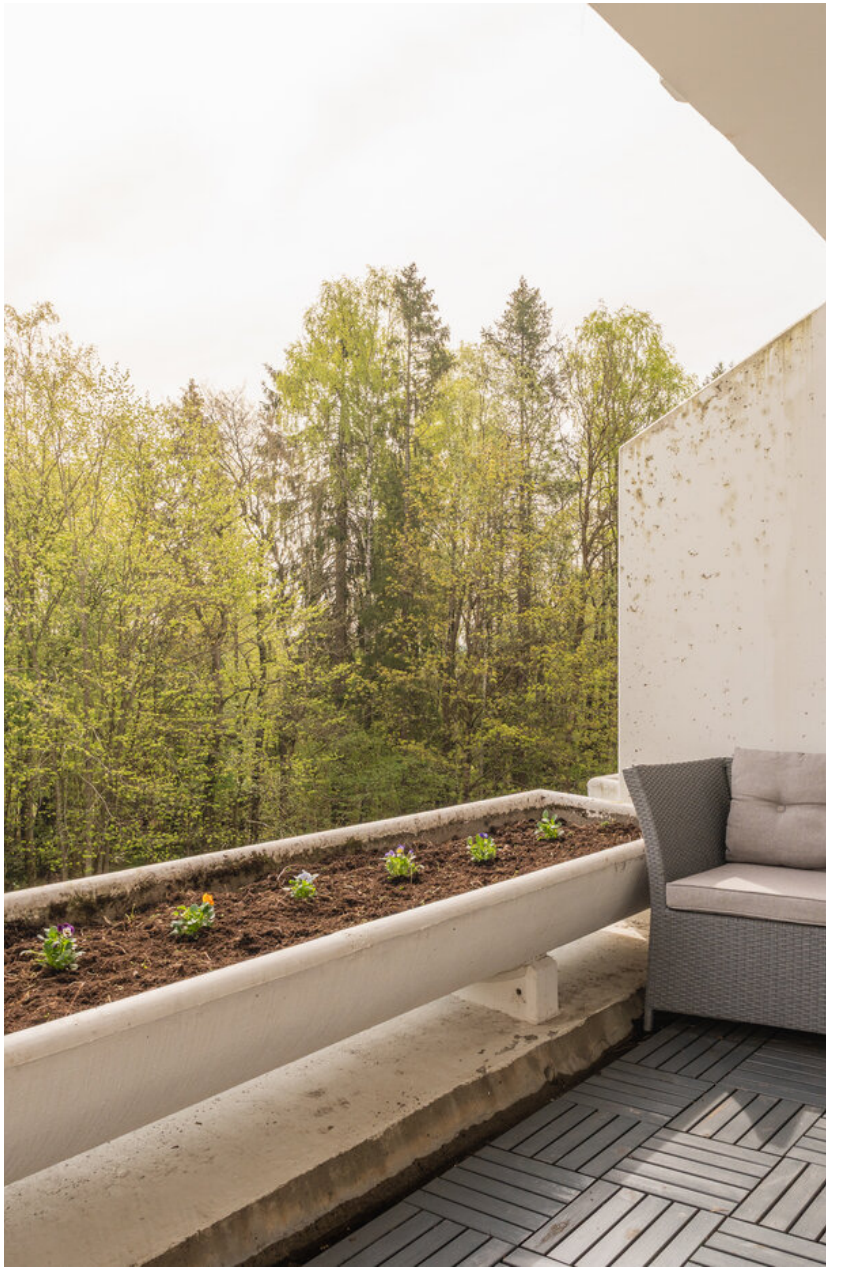
Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 3 kvm.



Tegnet av Snare Boligvurdering AS – en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.


































SAMSUNG








01
03
04
Fabia
ŠKODA
KAROQ
BT 95602





Informasjon

Morgedalsvegen 43

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0240/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO
Gnr 29, bnr 752, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kirsten Jenny Kaas Kløve

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 651 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1992

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Stue/kjøkken, gang, to soverom og bad.
BRA-e: 2 kvm. Balkongbod
Total BRA: 68 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i en høy 1.etasje og har følgende romfordeling: Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm og balkongbod på ca 2 kvm, samt en biloppstillingsplass i felles garasje.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer: Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Det ene soveromsvinduet har ett vindu, med en luke i siden. Luken er ikke mulig å åpne, da den er skrudd fast. Luken har også enkelte skader.
- Utvendig > Dører: Ytterdøren har loddavvik/skjevheter. Dører har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Innvendig > Overflater: Laminat er ufagmessig lagt. Parketten har enkelte felt med høyere slitasje, inkludert merker/skade etter vannsøl på gulv i kjøkkenet. Noe heksesot på overflater i det ene soverommet.
- Innvendig > Radon: Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Ventilen/luken i det større soverommet er skrudd fast
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Avløpsrør under kjøkkenvasken er teipet, og ufagmessig montert. Eier opplyser imidlertid at det ikke er oppdaget noe lekkasje fra denne tidligere. Det er registrert symptomer på vannsøl på gulv ved innredningen. Innredningen er eldre og har bruksslitasje.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er registrert svertesopp på fuger i dusjsonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er råteskader i trepanel mot boden.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Eier opplyser om en benkebereder montert i kjøkkeninnredningen. Berederen er ikke synlig for inspeksjon, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Alder er ukjent.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel
ikke utført.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Leiligheten disponerer garasjeplass nummer 3. Det er lagt opp til elbil-lader gjennom Elaway. Hver seksjon bekoster lading selv.

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.

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.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 sommer/høst Oslo bad og renovering as Totalrenovering av bad. Rør til kjøkken ble byttet samtidig.
- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 sommer/høst Oslo bad og renovering as Totalrenovering av bad
- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 sommer/høst Oslo bad og renovering as Totalrenovering av bad Skal ligge i boligmappen
- 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?
Nei
Eventuell kommentar: Kan dobbeltsjekke med styre om ønskelig
- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kan dobbeltsjekke med styre om ønskelig
- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei
Eventuell kommentar: Kan dobbeltsjekke med styre om ønskelig
- 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: 2020 sommer/høst Oslo bad og renovering as Totalrenovering av bad. Rør til kjøkken ble byttet samtidig.
- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 sommer/høst Oslo bad og renovering as Totalrenovering av bad. Rør til kjøkken ble byttet samtidig.
- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Fellesutgifter vurderes fra år til år.

Bygningssakkyndig

Daniel Snare

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:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater og malt panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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. Utleie skal meddeles styret for registrering.

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

E - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et forventet årlig strømforbruk på ca. 3 647 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 616,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: kommunale avgifter, forsikring, strøm i felles arealer, vaktmester, forretningsfører og diverse drift/vedlikehold.

Seksjonen betaler per 30.04.2025 kr. 10 849,- kvartalvis.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Det foreligger en vedlikeholdsplan og det innhentes tilbud på panelbord og fasadevask. Planen per 06.03.2025 er at dette skal dekkes gjennom drift.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 318 645,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 274 581,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Forretningsfører

Inge Nygaard

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

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

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 12 460,- pr. 30.04.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2024 et underskudd på kr. 226 005,- mot budsjettert underskudd på kr. 223 112,-. Underskuddet skyldes vedlikeholdsarbeider som ble finansiert av oppsparte midler

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
Fremtind
Polisenr. 3732820

Tomt

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik ved fellesvisninger. Se forøvrig vedlagte kart.

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 grønne og rolige omgivelser. Et veletablert og barnevennlig boligområde med god tilgang til barnehager, skoler, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Makrellbekken ligger like utenfor bykjernen, men umiddelbar nærhet til to t-banestasjoner (Makrellbekken og Montebello), gjør at man kommer seg raskt til Smestad, Majorstuen og sentrum den ene veien og til Røa den andre veien. På Smestad er det også holdeplass for flybussen.

Boligen ligger rett ved Njårdhallen, en populær flerbrukshall med treningssenter (SATS), samt haller for ballspill, tennis, innebandy, håndball og turn. Det er også

flere fotballbaner i nærområdet.

Det er god tilgang til tur- og rekreasjonsmuligheter. Husebyskogen med lysløyper og turstier ligger rett ved. Det er også kort vei til Mærradalen som strekker helt fra Radiumshospitalet og helt opp til Bogstadvannet. Det kjøres skiløyper i husebyskogen ved nok snø. Løypene går fra husebyskogen videre opp Mærradalen og opp til Bodstad hvor man får tilgang til hele resten av Nordmarka. Det er også gangavstand til Frognerparken.

Rett ved Njårdhallen ligger det matbutikk (Coop extra) som gjør hverdagshandlingen enkel. Her ligger også Landhandleriet, en koselig butikk med økologiske varer og kafé. På Røa senter finner man et rikt utvalg av butikker, Meny og Vinmonoploet.

Frognerseteren og Sørkedalen ligger begge en kort biltur unna. Begge er perfekte utgangspunkter for tur og trening både om sommeren og vinteren. Det er også tilgang til Oslo Vinterpark fra begge stedene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:
- Ferdigattest vedrørende bruksendring blokk datert 17.10.2022.
- Ferdigattest vedrørende Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 19.02.2013.
- Ferdigattest vedrørende nybygg 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Kommuneplan: Bebyggelse og anlegg (nåværende)
Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Pågående byggesaker:
Nordheimbakken 29 - Oppføring av enebolig, garasje, bassenghus, utestue og drivhus - Riving av enebolig og garasje
Saksnummer: 202305857
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Søknaden gjelder oppføring av ny enebolig, garasje, bassenghus, utestue og drivhus, samt riving av eksisterende enebolig og garasje. Tiltaket også inkluderer etablering at ny avkjørsel til Nordheimbakken.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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

301/29/752/3:
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: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/4991

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 320,-

Samlet skal selger betale kr. 134 610,- 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 2. mai 2025

Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Megler

Tonje Heitmann Eide, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48058025

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Morgedalsvegen 43

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

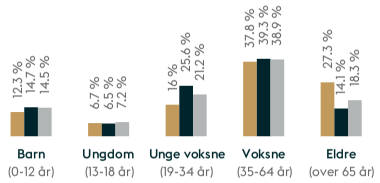
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husebybakken/Øvre Montebello	1 580	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 2025

Tilstandsrapport

Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO

OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 752, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22392-1108 **Referansenummer:** EA2046

Foretak: Snare Boligvurdering AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

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

Om oss

Snare Boligvurdering er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.snarebolig.no.

Rapportansvarlig

Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Snare Boligvurdering

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO
Gnr 29 - Bnr 752
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater og malt panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Opplegg for elbillader.

Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

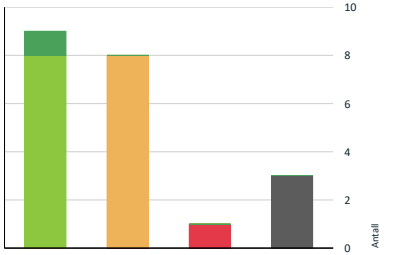
Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO
Gnr 29 - Bnr 752
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

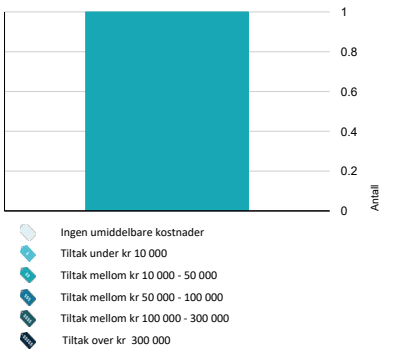
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1992

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med trelags isolerglass.
Alder: Produsert i 1991.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Det ene soveromsvinduet har ett vindu, med en luke i siden. Luken er ikke mulig å åpne, da den er skrudd fast. Luken har også enkelte skader.

Vurdering av konsekvens:
Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.
Luken som er skrudd fast, medfører at det ikke er noen lufteventil i rommet. Se for øvrig punkt om ventilasjon.


Soveromsvindu, som nevnt over. Luke til venstre er skrudd fast.

TG 2 Dører

Type: Ytterdør i tre. Balkongdør med trelags isolerglass.
Alder: Balkongdøren er produsert i 1991. Ytterdøren er uten datomerking, men av eldre dato.

Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ytterdøren har loddavvik/skjevheter.
- Dører har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Vurdering av konsekvens:
Loddavvik fører til at døren heller utover ved åpning.
Konsekvensen ved eldre ytterdører er at de normalt har et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Betongdekke, belagt med gulvelementer under befaringen. Blomsterkasse i front fungerer som fallsikring.
Størrelse: ca. 8 m²
Himmelretning: Sørøst.

Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO
Gnr 29 - Bnr 752
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er visuelt undersøkt fra oversiden.

Vannavrenning:
Det er registrert en renne i front for vannavrenning.

Innfesting/undersøttelse:
Ukjent, ikke visuelt synlig fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,55 meter.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert stående vann i rennen under befaringen.
- Balkongen har for øvrig bruksslitasje.
- Noe grønske på vegger.
- Det er registrert fukt i uteboden, som kan tyde på av vannavrenning ikke er tilfredsstillende.
- TG 3: Det er råteskader i trepanel mot boden.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vurdering av konsekvens:
Råteskadet treverk må skiftes ut for å unngå spredning av skader.
Avvik ved rekkverk etter dagens krav må sees i sammenheng med personsikkerhet. Det er imidlertid ikke krav til å gjøre tiltak for å tilfredsstille dagens krav.
Vannansamlinger i rennen kan begrense drenering av vann på balkongen.
Fukt i boden må sees i sammenheng med råteskadet treverk. Det bør vurderes bedre fallforhold vekk fra ytterveggen til boden.
Grønske/alger øker risikoen for råte, og bør vaskes bort.

Estimat gjelder kun utbedring av TG 3 - råteskadet treverk.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Råteskadet trepanel.


Noe vannansamlinger i rennen.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat i det ene soverommet. Parkett i ett soverom, lagt ifølge eier i 2019. Trestavs parkett for øvrig.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Elementgips på en vegg i stue.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,38 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.
Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete avvik inngår ikke i dette oppdraget. Gulvene har merkbare skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Laminat er ufagmessig lagt.
- Parketten har enkelte felt med høyere slitasje, inkludert merker/skade etter vannsøl på gulv i kjøkkenet.
- Noe heksesot på overflater i det ene soverommet.

Vurdering av konsekvens:
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

Heksesot er en form for misfarging. Sverteskadene oppstår ved at sotpartikler og avdampingsprodukter fester seg på overflater innvendig i boligen.

TG 2 Radon

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: https://dsa.no/radon.
Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Dørene har bruksmerker som kan kreve overflatebehandling, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2020.

Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO
Gnr 29 - Bnr 752
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Dokumentasjon:
Følgende dokumentasjon er fremlagt:
- Bilder fra byggeprosessen.
- Garantibevis.
- Samsvarserklæring på elektrisk arbeid.
- Kontrakt med arbeidsbeskrivelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
En enkel "banketest" på utvalgte fliser viste ingen tydelige tegn til hulrom (bom), men merk at stikkprøven dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på fuger i dusjsonen.

Vurdering av konsekvens:
Svertesopp er en fargeskadestopp som bør fjernes. Det anbefales å forsøke å vaske bort svertesopp. I noen tilfeller kan det bli nødvendig å bytte silikonfuger om sopper sitter dypere i fugen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong. Nedfelt dusjsone.

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Banketest:
En enkel "banketest" på utvalgte fliser viste ingen tydelige tegn til hulrom (bom), men merk at stikkprøven dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Designsluk.
Membran: Membran er synlig på oversendte bilder. For øvrig skjult.
En eventuell membran, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere i rommets våte soner, ligger bak overflatene og er skjult i konstruksjonen, og kan derfor ikke inspiseres ved en visuell kontroll. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Alder: Ifølge eier fra 2020.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Det er registrert drensspalte under klosettet. Opplegg for vaskemaskin. Servant i helstøpt plate. Dusj på gulv.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.

Alder på innredning: Ukjent, men av eldre dato.
Produsent innredning: IKEA.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avløpsrør under kjøkkenvasken er teipet, og ufagmessig montert. Eier opplyser imidlertid at det ikke er oppdaget noe lekkasje fra denne tidligere.
- Det er registrert symptomer på vannsøl på gulv ved innredningen.
- Innredningen er eldre og har bruksslitasje.

Vurdering av konsekvens:
Vannlåsen bør undersøkes av en fagspesialist.
Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak av innredning, da slike forhold i stor grad er subjektive.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Via ventil i stue.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i badet. Synlig drensrør fra skapet med utløp mot badet.

Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO
Gnr 29 - Bnr 752
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenet.

Hovedstoppekran:
Hovedstoppekraner på fordelerstokker er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Dette punktet omfatter ikke vannlås som er beskrevet under eget punkt for kjøkken.

Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.
Avtrekk: Fra kjøkken og bad.
Tilluft: Ventiler i oppholdsrom.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ventilen/luken i det større soverommet er skrudd fast.

Vurdering av konsekvens:
Avviket vil begrense lufttilførselen i soverommet. Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. Det anbefales derfor å tilrettelegge for at luken kan åpnes.

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Eier opplyser om en benkebereder montert i kjøkkeninnredningen. Berederen er ikke synlig for inspeksjon, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Alder er ukjent.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Automatsikringer.
Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.
Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Anlegget er i hovedsak eldre.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
   2020: Rehab av bad.

   Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO
Gnr 29 - Bnr 752
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er registrert avvik som tilsier at anlegget bør gjennomgå en utvidet el-kontroll, slik at eventuelle tiltak kan kartlegges, for eksempel på grunn av:
    - Manglende samsvarserklæring på øvrige arbeider etter 1999.
    - Alder på anlegget.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Apparatet er produsert i 2018.
Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

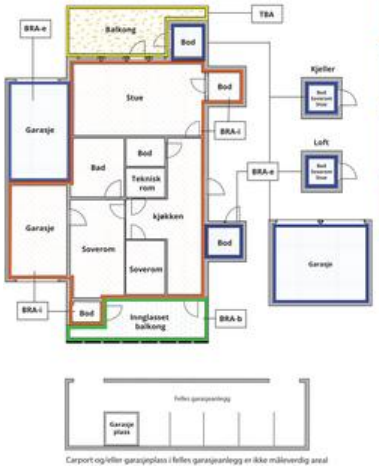
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO
Gnr 29 - Bnr 752
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	66	2		68	8
Underetasje		3		3	
SUM	**66**	**5**			**8**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Gang, Bad	Bod	
Underetasje		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:
2020: Pusset opp bad, samt montert nye vann- og avløpsrør knyttet til kjøkkenet.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i soverommene.

I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20

m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i oppholdsrommene.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Kirsten Jenny Kaas Kløve	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	752		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Morgedalsvegen 43

Hjemmelshaver
Kløve Kirsten Jenny Kaas

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	28.04.2025		Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	29.04.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei
Eier	30.04.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei

Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO
Gnr 29 - Bnr 752
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO
Gnr 29 - Bnr 752
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Forutsetninger

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Horisontalmålinger av gulv inngår ikke i dette oppdraget. Eventuelle skjevheter er derfor ikke nødvendigvis dokumentert, og kjøper må selv foreta nødvendige målinger dersom planhet anses som viktig.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kløve, Kirsten Jenny Kaas	9578-5999-4-1695360	2025-04-28 10:13:33

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
28. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0240/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Kirsten Jenny Kaas Kløve

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. november 2022

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: forsikringsnummer 1681122-1.1
Forsikret i: Morgedalsvegen boligsameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 sommer/høst Oslo bad og renovering as Totalrenovering av bad. Rør til kjøkken ble byttet samtidig.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 sommer/høst Oslo bad og renovering as Totalrenovering av bad

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 sommer/høst Oslo bad og renovering as Totalrenovering av bad Skal ligge i boligmappen

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?
Nei

Eventuell kommentar: Kan dobbeltsjekke med styre om ønskelig

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

Eventuell kommentar: Kan dobbeltsjekke med styre om ønskelig

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

Eventuell kommentar: Kan dobbeltsjekke med styre om ønskelig

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: 2020 sommer/høst Oslo bad og renovering as Totalrenovering av bad. Rør til kjøkken ble byttet samtidig.

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.?
Nei

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 sommer/høst Oslo bad og renovering as Totalrenovering av bad. Rør til kjøkken ble byttet samtidig.

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Soveromsvinduet består av et storing et lite. Det lille ble limt/fuget/spikret igjen av forrige eier.

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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

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?
Nei

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: Fellesutgifter vurdere fra år til år.

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.

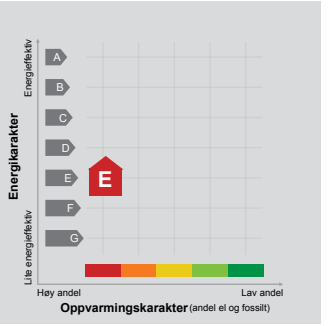
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 8-0240/25

ENERGIATTEST

Adresse	Morgedalsvegen 43
Postnummer	0378
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	752
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81136351
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2025-111331
Dato	28.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister

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

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.

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

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.

Ovennevnte 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.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KLERCK & GJERSTAD EIENDOM AS
Solfjellveien 26
1389 HEGGEDAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202210191 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Malin Hestnes Brueland	Dato: 17.10.2022

Adresse:	MORGEDALSVEGEN 43	Eiendom:	29/752/0/0
Tiltakshaver:	KLERCK & GJERSTAD EIENDOM AS	Søker:	KLERCK & GJERSTAD EIENDOM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Morgedalsvegen 43

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 12. oktober 2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202210191			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	A100	05.07.2022	1/4

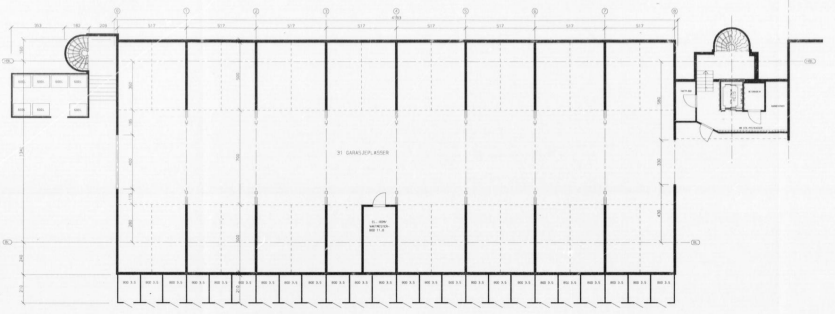
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

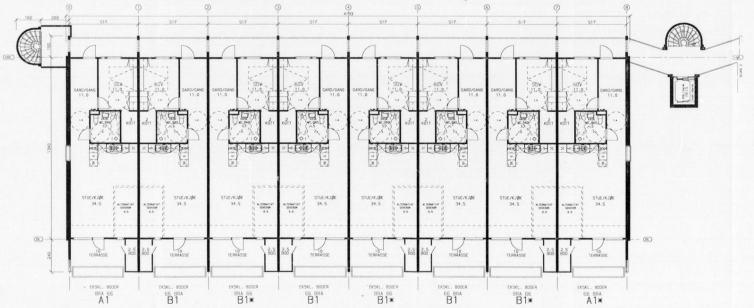
Vennlig hilsen

Malin Hestnes Brueland - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



PLAN GARASJE BLOKK 1



PLAN 1.ETG BLOKK 1

MÅLESTOKK:

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

(V. SØK NEDFOTOGRAFERING ER MÅLESTOKK 1:200)

MOTTATT

REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV/KONTR.
B	10.01.92	JUL. SYMMETRI SOLVEGN PÅ ETG. PLAN(E)	JOL
A	30.11.91	DIM. MED STUB FOR LEIL., TYPE A1 OG B1 FJERNET	JOL

Selvaagbygg

PROSJEKT
SØNDREVEGEN

FELT	GNR/S NR.	BNR/LS NR.
-	29	426

TEGNING OMFATTER
PLANER
GARASJE/1.ETG

10

HUS	HUSTYPE
BLOKK 1	517 SVALG

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROL.
1:100	13/12-91	JJE	

PROSJEKT NR. | DELNR. | TEGNR. | REV.

Tegn.nr: 1795 A 1 21 B

NORDVIK nordvikbolig.no

Mangler data

Mangler data
Mangler data

Vår ref: 8-0240/25
Oslo, 28.04.2025

Megleropplysninger på Morgedalsvegen 43 - gnr. 29, bnr. 752, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Kirsten Jenny Kaas Kløve	Morgedalsvegen 43, 0378 Oslo	10.03.1990

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Christen Røer	Tlf.: 930 49 265	E-post.: christen.roer@roer.no	
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.: Fremtind Avtalenummer 3732820			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☑ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	3	
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	

NORDVIK nordvikbolig.no

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 921.089,-	Seksjonens andel formue? Kr 12.460,-			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 10.849,-/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:	381,-	Seksjonens renteutgifter kr:				

NORDVIK

Nordvik Majorstuen
Org.nr: 914449936
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

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 1.000,-	Kontonummer for betaling: 16024755251	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Mangler data

Oslo, 30. april 2025
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 t.eide@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

Telefon: +47 480 58 025
t.eide@nordvikbolig.no

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 sakslliste

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.

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.

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

Bård

MORGEDALSVEGEN BOLIGSAMEIE
Morgedalsvegen 39-41-43
0378 Oslo

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Sted: HV-Huset Smithsvingen 15
Tid: Torsdag den 9. april 2024 kl. 19.00

Forretningsfører Inge Nygaard åpnet møtet ved å ønske alle velkommen. Styreleder Christen Røer var fraværende pga sykdom.

1. KONSTITUERING
15 seksjonseiere var til stede og det ble levert inn 2 fullmakter. 17 av 84 seksjonseiere var dermed representert. Det var ingen innvendinger mot innkallingen eller dagsorden.

Inge Nygaard ble valgt til møteleder og Inge Nygaard ble valgt til protokollfører. Sigvart Kvamme ble valgt til å medundertegne protokollen.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2023
Årsberetningen ble godkjent.

3. REGNSKAP 2023
Regnskapet for 2023 ble godkjent.

4. BUDSJETTFORSLAG 2024
Budsjettet ble vedtatt, inkludert innvendig og utvendig oppussing av inngangspartiene.

5. FORSLAG FRA SAMEIER VEDRØRENDE LÅSER/YTTERDØRER
Det ble bestemt at styret følger opp det innkomne forslaget og at mindre kostnader til nødvendig utbedring tas over vedlikeholdsbudsjettet. Eventuelle arbeider som medfører større kostnader, må legges frem for årsmøtet.

6. VALG AV STYRE
Irene Berg og Sigvart Kvamme ble valgt til styremedlemmer for 2 år. Styreleder Christen Røer og vara Camilla Åmotsbakken var ikke på valg. Terje Volden ble takket for sin innsats i styret.

AVSLUTNING
Styret takket for fremmøtet og møtet ble deretter avsluttet.

Inge Nygaard Sigvart Kvamme

ÅRSREGNSKAP 2024

Faktiske og budsjetterte utgifter og inntekter

Morgedalsvegen boligsameie

INNBETALINGER	NOTE	kr 480 pr m2 2023 FAKTISK	kr 492 pr m2 2024 BUDJSETT	kr 492 pr m2 2024 FAKTISK	kr 576 pr m2 2025 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**

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

Morgedalsvegen Boligsameie

Innkalling - Årsmøte 2024

Dato: 09.04.2024 19:00

Sted: HV-Huset, Smidtsvingen 15

Sak 24/1/1

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 sakslliste

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.

Vedlegg

Fullmakt.pdf (vedlegg 1)

Sak 24/1/2

Styrets årsberetning 2023

Forslag til vedtak

Vedlegg

Årsberetning 2023 signert.pdf (vedlegg 2)

Sak 24/1/3

Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak

Vedlegg

Årsregnskap MBS 2023 signert.pdf (vedlegg 3)
Revisjonsberetning MBS 2023.pdf (vedlegg 4)

Sak 24/1/4

Budsjettforslag 2024

Budsjettet er inkludert i dokumentet "Årsregnskap 2023"

Under posten "Reparasjoner og bygningsmessig vedlikehold" er inkludert innvendig og utvendig oppussing av begge inngangspartiene (M39 og M41/43). Samlet pris er kr 393.000,-. Det vises til vedlagt tilbud fra leverandøren (ingen arbeider er så langt bestilt).

Forslag til vedtak

Vedlegg

Tilbud oppussing inngangspartier.pdf (vedlegg 5)

Sak 24/1/5

Behandle forslag fra sameier

Sameiets dører, spesielt hoveddøren i Morgedalsvegen 39, viser tydelige tegn på slitasje og dårlig standard. Nøkkelvridningen er vanskelig, og det kreves betydelig kraft for å dra opp dørene etter at man har låst opp for gjester. De er generelt sett i dårlig forfatning. Dette utgjør ikke bare en daglig utfordring for beboerne, men utgjør også en sikkerhetsrisiko og kan føre til ytterligere skader over tid.

I tillegg opplever flere av oss at dørene tillater store mengder kald luft å trekke inn i sameiets fellesarealer, spesielt under vintermånedene. Dette resulterer i økt energiforbruk og uønsket ubehag for beboerne.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at styret vurderer en omfattende utskifting av låser/dører i sameiet, med spesiell oppmerksomhet mot hoveddøren i Morgedalsvegen 39, samt garasjedøren (svært dårlig lås og håndtak). Dette vil ikke bare forbedre sikkerheten og beboerens komfort, men også bidra til å redusere energitap og energikostnader på lang sikt.

Jeg ber styret om å innhente tilbud fra pålitelige leverandører og presentere disse for årsmøtet. Jeg mener at en grundig oppgradering av dørene vil være en langsiktig investering som vil gagne sameiet som helhet, og noe som vil være svært positivt i hverdagen for alle beboere.

Sak 24/1/6

Valg av styre

Styreleder Christen Røer (sek 10 i M43) og vara Camilla Åmotsbakken (sek 20 i M43) er ikke på valg før neste år.

2 styremedlemmer er på valg. Irene Berg (sek 19 i M43) og Terje Volden (sek 50 i M39) stiller til gjenvalg. Sigvart Kvamme (sek 58 i M39) er foreslått som kandidat.

Forslag til vedtak

Fullmakt.pdf (vedlegg 1)

Til årsmøtet i Morgedalsvegen boligsameie

FULLMAKT

Fylles ut ved eget fravær, der fullmakt til å avgi stemme på årsmøtet 9. april 2024 gis til annen person:

Seksjonsnr og navn: _____

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

Dato: _____ Sameiers underskrift: _____

Årsberetning 2023 signert.pdf (vedlegg 2)

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

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

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
Terje Volden – 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 2023 et underskudd på kr 555.634 mot budsjettert underskudd på kr. 690.684. Det budsjetterte underskuddet skyldtes rehabilitering av heisen i M39, som ble finansiert av oppsparte midler. Rehabiliteringen ble ca 100.000 rimeligere enn budsjettert, og er hovedårsaken til det forbedrede resultatet.
- Satsen for fellesutgifter var i 2023 kr. 480 pr BRA + Telia kollektivavtale (TV og bredbåndsanlegg).
- For 2024 foreslår styret å øke fellesutgiftene med kr 12 til kr 492 pr BRA. Endelig sats på fellesutgiftene vedtas på årsmøtet i 2024.
- Avtalen med Telia er fornyet med uforandret pris i 2024 fra 2023.
- Sameiets egenkapital pr 31.12.2023 er kr 1.147.095 og dermed solid. Likviditeten er god. Sameiet har dermed en god buffer til å dekke uforutsette hendelser og vedlikeholdskostnader uten å måtte øke fellesutgiftene.

5. FORSIKRINGER
Sameiets bygninger var i 2023 forsikret i Fremtind. For 2023 er det etter innhenting av priser tegnet ny avtale med Protector. Vårt kundenr der er **1624127**. Skader meldes ved å gå til protectorforsikring.no
-> Meld skade -> Borettslag og sameie. Telefon: +47 24 13 18 88, epost: skade@protectorforsikring.no
Merk at forsikringen ikke omfatter innbo og løsøre. Den enkelte beboer må derfor selv tegne innboforsikring.
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 9 eierskifter i 2023, hvorav 1 seksjon ble solgt 2 ganger. Snittsummen på de solgte seksjonene var kr 84.333 pr m^2 (BRA), som er en økning på 5,94% fra 2022. Det var i 2022 en nedgang på 5,1% fra 2021.

7. STYRETS ARBEIDE

Det ble i 2023 avholdt tre fysiske styremøter. Styret har blant annet behandlet følgende saker:

- Rehabilitering av heisen i M39
- Utbedret skråningen bak bygningene
- Fulgt opp sak vedrørende blomsterkasse som er fjernet. Denne blir erstattet i 2024.
- Engasjert nytt selskap til å ta seg av grøntområdet
- Inngått ny avtale med Elaway om ladeinfrastruktur for elbiler. Den tidligere avtalen ble sagt opp av Elaway og den nye sikrer fortsatt mulighet for lading i sameiet, uten at infrastrukturen må endres.

Oslo, 8. februar 2024

Styret i Morgedalsvegen Boligsameie

Christen Røer	Irene Berg	Terje Volden
styreleder	styremedlem	styremedlem

ÅRSREGNSKAP 2023

Faktiske og budsjetterte utgifter og inntekter

Morgedalsvegen boligsameie

		kr 450 pr m2	kr 480 pr m2	kr 480 pr m2	kr 492 pr m2
		2022	2023	2023	2024
INNBETALINGER	**NOTE**	**FAKTISK**	**BUDJSETT**	**FAKTISK**	**BUDSJETT**
Innbetalinger til fellesutgifter		2 319 223	2 395 680	2 396 915	2 455 572
Antenneanlegg + bredbånd		362 500	435 960	435 960	435 960
Renter og avdrag lån	1	100 058	0	0	0
Dugnadsdeltagelse		-11 044	-17 500	-16 104	-16 000
Eierskiftegebyrer		15 000	12 000	30 000	20 000
SUM INNBETALINGER		**2 785 737**	**2 826 140**	**2 846 771**	**2 895 532**
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn og sosiale kostnader					
Styrehonorar		180 000	180 000	180 000	190 000
Honorar forretningsfører		120 000	120 000	120 000	130 000
Telefongodtgjøring		4 000	4 000	4 000	4 000
Arbeidsgiveravgift		42 864	42 864	42 864	45 684
Sum lønn og sosiale kostnader		**346 864**	**346 864**	**346 864**	**369 684**
Andre driftskostnader					
Kommunale avgifter		474 841	530 000	567 675	664 000
Elektrisitet		182 790	300 000	267 379	300 000
Forsikring		161 473	198 000	197 936	198 000
Rengjørings- og mattetjeneste		67 875	66 000	57 802	61 000
Vaktmestertjeneste	2	265 425	300 000	295 740	320 000
Revisjonshonorar		14 625	15 000	12 000	12 000
Antenneanlegg		363 505	435 960	436 271	435 960
Heiskostnader	3	241 541	100 000	53 952	60 000
Reparasjoner/bygningsm. vedlikehold	4	66 757	150 000	191 136	480 000
Rehabilitering heis		0	850 000	752 688	0
Diverse utgifter	5	46 677	65 000	53 133	60 000
Snømåking/strøing		64 229	30 000	43 006	45 000
Utgifter utvendig anlegg	6	16 651	110 000	155 413	150 000
Diverse gebyrer		2 443	3 000	2 557	3 000
Sum variable kostnader		**1 968 831**	**3 152 960**	**3 086 689**	**2 788 960**
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 315 695**	**3 499 824**	**3 433 553**	**3 158 644**
DRIFTSRESULTAT		**470 042**	**-673 684**	**-586 782**	**-263 112**
FINANSINNTEKTER og -UTGIFTER					
Renteinntekter		-11 373	-4 000	-31 148	-40 000
Renter på lån		9 667	0	0	0
SUM FINANSINNTEKTER OG -UTGIFTER		**-1 706**	**17 000**	**-31 148**	**-40 000**
ÅRSRESULTAT		**471 748**	**-690 684**	**-555 634**	**-223 112**

BALANSE
MORGEDALSVEGEN BOLIGSAMEIE

EIENDELER	NOTER	2023	2022
Omløpsmidler			
DNB Bank, driftskonto 1602.47.56886		200 068	344 847
DNB Bank, skattetrekkskonto		0	0
BN-bank høyrentekonto 9235.24.73466		1 105 532	1 574 533
Restanser/forskudd sameiere		-146 505	-204 651
Sum omløpsmidler		**1 159 095**	**1 714 729**
SUM EIENDELER		**1 159 095**	**1 714 729**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 147 095	1 702 729
Sum egenkapital		**1 147 095**	**1 702 729**
Kortsiktig gjeld			
Skyldig arb.g. avg + skattetrekk		0	0
Avsetninger	7	12 000	12 000
Leverandørgjeld		0	0
Sum kortsiktig gjeld		**12 000**	**12 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 159 095**	**1 714 729**

Oslo, 08.02.2023

Styret i Morgedalsvegen Boligsameie/forretningsfører

Christen Røer
styreleder

Irene Berg
styremedlem

Terje Volden
styremedlem

Inge Nygaard
forretningsfører

Årsregnskap MBS 2023 signert.pdf (vedlegg 3)

NOTER Regnskap 2022

Regnskapsprinsipper
Regnskapet er ført etter reglene som følger av god regnskapsskikk.

Note 1: Avdrag og renter lån	2023	2022
Innbetalt renter og avdrag fra sameierne	0	245 247
Tilbakebetalt til 17 smeiere pga førtidig innfrielse	0	-145 189
SUM	**0**	**100 058**

Note 2: Vaktmesterkostnader	2023	2022
Vaktmester, fast sum	120 000	120 000
Vaktmester, ekstra	746	1 050
Gartnerservice mm fra Rene Bygårder	108 478	82 500
Gressklipping	66 516	61 875
SUM	**295 740**	**265 425**

Note 3: Heiskostnader	2023	2022
Serviceavtale	30 310	28 516
Reparasjoner og utbedringer	23 642	204 790
Heiskontrollen og annet	0	8 235
Utbedring heis nr 39	752 688	0
SUM	**806 640**	**241 541**

Note 4: Reparasjoner/bygningsmessig vedlikehold	2023	2022
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	
Porttelefonanlegg M39		63 062
Utbedring utvendige trapper		29 420
De- og remontering veggpanel og beslag		19 275
Forsikringsoppgjør ramponert ytterdør M39 fra 2021		-45 000
SUM	**191 136**	**66 757**

Note 5: Diverse utgifter	2023	2022
Lisens og gebyrer DNB Regnskap	13 739	14 286
Leie avfallscontainere	11 526	11 335
Lisens Bård - styrearbeid og medlemsregister	6 240	
Program for likningsoppgaver	4 550	1 440
Lyskilder mm	4 494	5 891
Andre småutgifter	4 366	3 404
Lisens Styretavla	3 980	3 980
Huseiernes Landsforbund årsavgift	2 900	2 650
Dugnadsutgifter	1 338	1 890
Levering avfall etter feiing		1 800
SUM	**53 133**	**46 676**

Note 6: Utgifter utvendig anlegg	2023	2022
Fasadevask	93 813	
Opprydning i skråning	52 438	
Planter, gjødsel med mer	9 023	3 244
Støpsel	139	
Reparasjon og bytte av pumpeopplegg avløp		8 088
feilsøking lyktestolper + bytte pærer		4 710
Utstyr til planting		609
SUM	**155 413**	**16 651**

Note 7: Avsetninger	2023	2022
Stil matteservice	12 000	12 000
SUM	**12 000**	**12 000**

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 555.634. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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

Revisjonsberetning MBS 2023.pdf (vedlegg 4)

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, 08.02.2024

HM Sletteberg

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

Tilbud oppussing inngangspartier.pdf (vedlegg 5)

- entreprenørservice over sjø & land -

SAMEIET MORGEDALSVN.43
v/ Forretningsfører Inge Nygaard / Irene Berg
Tlf. 480 10 691
Ireneberg08@gmail.com
OSLO

Dato: 11.12.2023 Vår ref: Stein Fauske Deres ref: Nygaard / Berg

Revidert TILBUD på oppussing av oppg.

Ref. deres email av 8.d.m vedr. tilbud om oppussing av oppg. / email av 21.11.23
Våre faktureringsrutiner og vilkår har fungert fint siden etabl. 1989, men vi er alltid fleksible og løsningsorienterte så her kommer et nytt revidert tilbud.

1. **Oppganger 2 stk (lukkede) Henvises til beskrivelse i det opprinnelige tilbud av 21.11.23**
   Her kan vi starte 1. Februar `23 fordi vi har ledig kapasitet frem til 1 April ´23.
   (sensommer og høst etter avtale)

   Dere får faktura etter at en og en oppgang er ferdig – ingen faktura før etter generalforsamling `23
   - om dere evnt. bare vil ha ferdigstillet 2 oppganger i år er ok for oss
   - gulvet i den ene oppgangen vil vi foretrekke å legge fliser (samme pris)

   Dvs. Kr. 74´000 + 74´000 + 28´000 + mva –etter
   som det passer for dere.

2. **Oppganger 2 stk. (åpne) Henvisning som i pkt. nr 1**
   - disse to kan evnt. tas på våren`24 (mai – juni)

   Dvs. Kr. 69´000 + 69´000 + mva – etter som det passer for dere.

   Takker for henv. og rask tilbakemelding – hører fra dere.

Mvh
Stein Fauske

MB Air Sea AS
Slalåm vn. 65
1350 Lommedalen

Tlf: +47 – 97088446
Email: airsea@online.no
Org.Nr. 980 296 067 MVA
VHF Calling: LF 3487
Etabl. 1989
Den Norske Bank –DNB konto nr: 5134 06 14198
IBAN : NO86 5134 06 14198
Bic/Swift code: DNBANOKKXXX
NORWAY

Tilbud oppussing inngangspartier.pdf (vedlegg 5)

- entreprenørservice over sjø & land -

Boligsameie Morgedals vn. 43
Att ; Irene Berg
Tlf. 480 10 691
EMail ; irene.berg08@gmail.com

Dato: 21.11.2023 Vår ref: Stein Fauske Deres ref: Irene Berg

TILBUD PÅ OPPUSSING AV OPPG.

Takker for henv. og viser til dagens befaring med informasjon – her følger min beskrivelse av oppdragene med alternativer og delpriser for hver av pkt. 1-2-3 ;

1. **Innv. Oppganger 2 stk - nr. 39 og nr. 41/43**
   - generell utbedring og behandling av – mur maling flassing /slitasje /småskader.

   A -Gulv i inngangsparti utbedres med fornyelse av vinylbelegg i tilnærmet farge, nye gulvlister hvite. Ca, 40 kvm.

   B -Vegger og tak skrapes/pusses for løs mur/maling, sprekker og hull fuges/sparkles , evnt priming enkelte steder hvis nødvendig før et flekkstrøk maling + ett heldekkende strøk.

   C -Gelender/sprosser og håndløper pusses og lakkeres med sterk båtlakk for lang levetid.
   - inkl. trappeløp håndløpere og midt søyle med rundstav i treverk / dekorasjon

   D – Enkelte steder pkt. avflassing i tak v/ inngang til leil. 2 etg utbedres

   E – Heisdører ett strøk, samt 3 dører en side + vaktmester dør slip og mal utv.

   F – Takvindu / kuppel – denne renvaskes innv/ utv. for bedring av lysforhold

   Kun tilpassede Jotunprodukter benyttes.

   Kr. 176´000,- + mva
   (74`000,- pr oppg + 28`000,- for nytt gulv inng. parti)

2. **Utv. Oppganger 2 stk - nr. 41- nr. 43**
   - her følger hovedsakelig samme beskrivelse hva gjelder behandling av tak, vegger og småskader- samt håndløper og midtdekor – omtrent ditto.

   Kr. 138`000,-+ mva
   (69`000 pr. oppg)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0240/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Morgedalsvegen 43 0378 OSLO

Betegnelse: Gnr 29, bnr 752, snr 3 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no