

Christophers vei 12



Velkommen til

Christophers vei 12



Salgsoppgaven produsert 14. september 2024

TÅSEN / BAKKEHAUGEN

Delikat og gjennomgående 3-roms med vestvendt balkong og flott utsyn - Pusset opp 2020 - Tilbaketrukket og attraktivt

Prisantydning	6 800 000,-
Fellesgjeld	338 000,-
Omkostninger	24 088,-
Totalpris	7 162 088,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 953,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1956
Tomt	10 235 kvm, eiet

Megler	Martin H. Vosgraff
Telefon	957 24 674
E-post	m.vosgraff@nordvikbolig.no

Megler 2	Frode Bergheim Koppergård
Telefon	994 88 822
E-post	f.koppergard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Christophers vei 12! En nydelig 3-roms med tilbaketrukket beliggenhet, peis og vestvendt balkong.

Innvendig holder boligen en god standard, pusset opp i 2020 med nytt kjøkken, bad og overflater, m.m.

Kort om:

- F.utg. som inkl v.vann + oppvarming fra bergvarmeanlegg.
- God bodplass
- Hyggelig nabolag og veldrevet boligaksjeselskap med god vedlikeholdshistorikk.
- Fantastisk beliggenhet m/ kort gangavstand til Tåsen/Berg barneskole, T-bane, buss/flybuss, Voldsløkka, Marka (Havnabakken) og Tåsen senter.
- Ingen forkjøpsrett og lave omkostninger ved kjøp.
- Boligen passer godt for eldre som klarer noen få trapper opp til leiligheten og ønsker alt på ett plan, men også for unge par og barnefamilier!

Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	74 kvm
TBA:	7 kvm

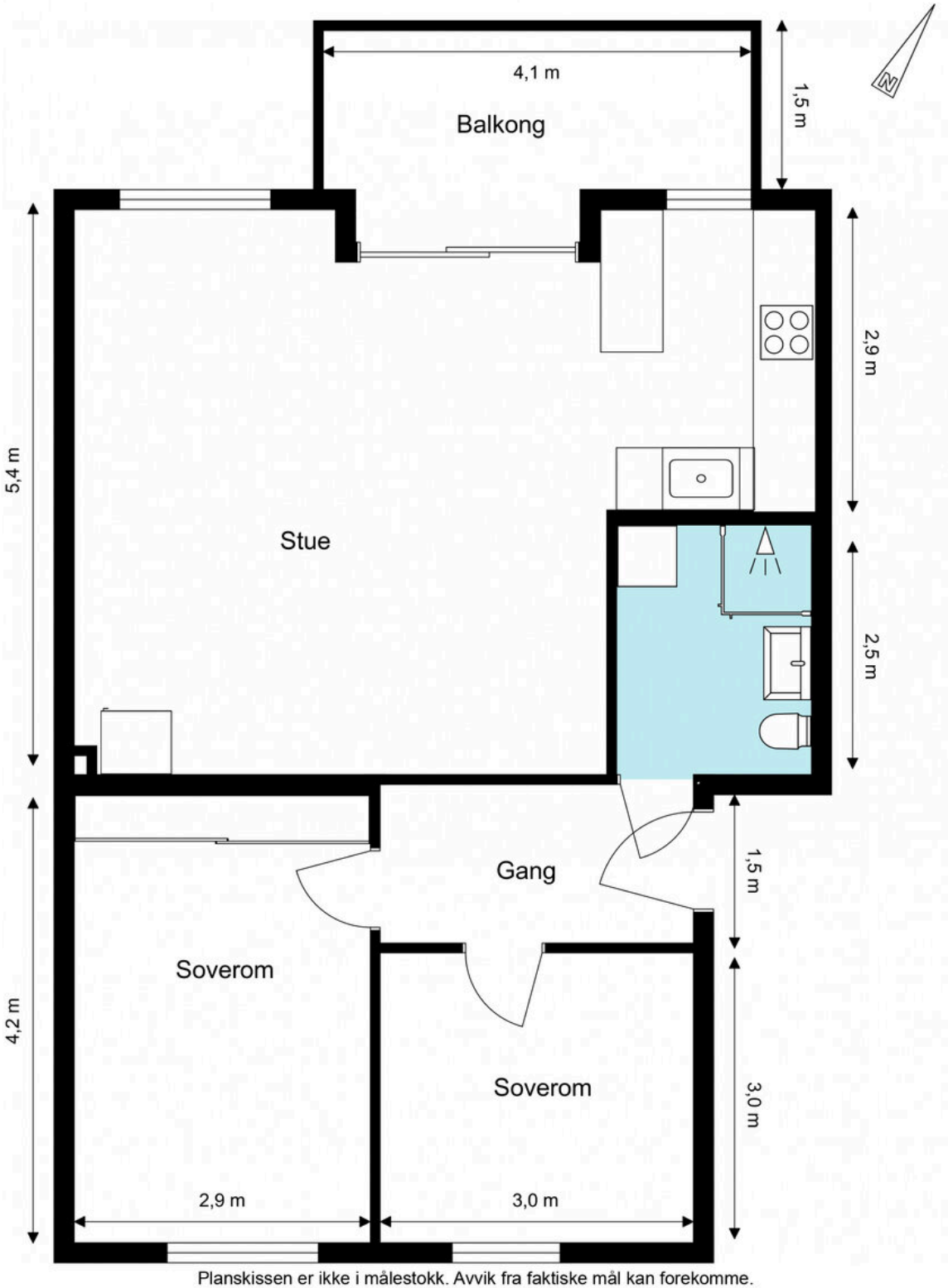
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og to soverom
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. 2 boder i kjeller
Total BRA: 7 kvm.

Loft:
BRA-e: 2 kvm. bod på loft
Total BRA: 2 kvm.

Christophers vei 12- 2.etg



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.











































Beliggenhet

Meget populær beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Tåsen/ Bakkehaugen.

Her er man nærmeste nabo til et flott friområde - Løderupskogen/Ekeskogen Lunden - med opptil 1000 år gamle og fredede eiketrær.

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

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

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

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


Tåsen
Nærsenter
SPAR


Tåsen skole



Informasjon

Christophers vei 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0239/24

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Christophers vei 12, 0871 OSLO
Gnr 53, bnr 305 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 27 i Mortenstunet As, org.nr. 934662962
Part.obl. nr. 27 med pålydende verdi Kr 29 078,-

Selgere
Julie Theodora Eia Ryvarden og André Antonio Valente

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,00 (Prisantydning)
338 000,00 (Andel av fellesgjeld)
---
7 138 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 000,00 (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,00 (Transportgebyr for aksjer (kjøper))
10 400,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
13 688,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
24 088,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 151 688,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 162 088,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og to soverom
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. 2 boder i kjeller

Loft:
BRA-e: 2 kvm. bod på loft

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på ca 2,5 kvm og 4,0 kvm, samt en bod på loft med gulvareal på ca 5 kvm. Boder er en del av fellesareal i aksjeselskap og kan omfordeles etter instruks fra styret.

Innhold

Praktisk 3-roms gjennomgående leilighet med god standard i attraktivt boligområde. Leiligheten ble pusset opp omfattende da selger tok over leiligheten i 2020. Blant annet nytt kjøkken, nytt bad og nytt elektrisk anlegg. Tidsriktig og pene overflater.
Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på ca 2,5 kvm og 4,0 kvm, samt en bod på loft med gulvareal på ca 5 kvm.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG2:
- Andre rom: TG2 for andre rom er satt som følge av at det ble registrert noe knirk i gulv.
- Vinduer og ytterdører: TG 2 er gitt med bakgrunn av alder på vinduer.

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

ØVRIG STANDARD

Innvendige overflater
Gulv: Flis bad. Laminat på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.
Himlingshøye er målt til ca 252cm generelt og ca 230cm på bad.
Boligen fremstår med lite bruksslitasje i forhold til alder.
Leiligheten ble renovert i 2020. Alle overflater behandlet. Nytt en-stavs laminatgulv fra 2020.

Bad
Pent flislagt bad renovert i 2020. Rørleggerarbeidene ble utført av Assembling AS. Dokumentasjon fremvist. Badet inneholder dusjnisje med vendbare glassfelt, vegghengt toalett, servant med skuffer under og speilskap med lys over. Moderne baderomsinnredninger med sorte fronter og heltre benkeplate. Vaskemaskin under benk. Det er mekanisk avtrekksventil i himling over dusj og tilluft via spalte under dør. Himling med innfelte spotter.
Flislagt gulv med varmekabler, sluk og nedsenket mosaikkflis i dusjhjørne. Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og målt 40mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Krav er minumum 25mm.
Det er fremlagt god dokumentasjon med bilder og beskrivelse av kontroll av membranarbeider utført av Membranleggeren Jørn Lagaard AS i 2020. PVC Protan membran. Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Det ble foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom (kjøkken). Ingen tegn til fukt i konstruksjon ved visuell kontroll og måling etter fukt. Det ble også målt etter fukt i bunnsvill som var tilgjengelig bak inspeksjonsluke i baderomsskap. Ingen tegn til fukt her heller.

Kjøkken
Tidsriktig og oppgradert kjøkken fra 2020. Mørke grepsløse fronter og heltre benkeplate. Nedfelt sort vaskekum og integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg. Komfyrvakt over stekeplate og Waterstop (Aquaguard) under servant montert. Kjøkkenet fremstår som påkostet og med lite bruksslitasje i forhold alder

Vinduer og ytterdører
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer fra 1988. Balkongdør fra 2007. Massiv leilighetsdør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

Balkong
Luftig og solrik balkong på ca 8 kvm med utgang fra stue.

VVS
Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renovering i 2020. Arbeidene ble utført av Assemblin AS. Dokumentasjon fremvist. Forøvrig består VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Fordelerskap for rør-i-rør anlegg er plassert i himling på bad. Utløp fra eventuelt lekkasjevann ble ikke registrert. Bør ledes til sluk. Stoppekran plassert bak inspesksjonsluke under servant. Funksjosntestet og funnet i orden. Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Ventilasjon
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg.
Mekanisk avtrekk med vifte på bad.
Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Elektrisk anlegg
Nyere sikringsskap med automatsikringer lokalisert i felles korridor. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og
elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider utført på det elektriske anlegget i 2020. Blant annet følgende arbeider:
- Nytt elektrisk anlegg i leiligheten
- Omtrekking av skjult installasjon
- Åpen forlengning på listverk
- Div nye stikkontakter
- Downlights bad
- Varmekabler bad
- Jordfeilbryter og overbelastningsvern
- Kontroll av el-anlegg

Tilleggsopplysninger
Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere avvik fra eventuelle godkjente planer. Det er opplyst at vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, denne var tilsynelatende ikke bærevegg og dermed ikke søknadspliktig endring.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende:
- Montert nytt kjøkken fra Kvik i 2020, og alt nytt av VVS tilknyttet kjøkken frem til

felles rør.
- Nytt elektrisk anlegg
- Lagt nytt laminatgulv
- Montert spilevegger i stue og på soverommet
- Revet gammel åpen peis, og montert rentbrennende lukket peisovn.
- Bad ble totalrenovert: Byttet ut gammel støpejernsluk med nytt sluk. Dette ble omsøkt hos plan og bygningsetaten, og det foreligger ferdigattest. Nye varmekabler, rør, membran, fliser og inventar.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Selger kjøpte boligen i 2020 og har eid den i 4 år og 7 måneder.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2020. Assemblin AS gjorde alle rørleggerarbeider, mens RSN elektrikern pigget ned gammel bad, kjerneborret for nytt sluk, avrettet, la varmekabler, monterte nye fliser og inventar. Membran ble utført av Membranleggeren Jørn Lagaard AS.
Arbeid utført av: Assemblin AS, RSN elektrikern AS og Jørn Lagaard AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det ble kjerneborret ned til 1.etasje og gammelt støpejernsluk ble byttet ut med nytt sluk.

Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Ja
Beskrivelse: Etablering av nytt sluk ble byggemeldt, og det foreligger ferdigattest.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Etablert nytt VVS på bad og kjøkken ved oppussing i 2020. Jeg har FDV dokumentasjon fra Assemblin, men filen er for stor å laste opp. Etterspør hos megler.
Arbeid utført av: Assemblin AS

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg i leiligheten, og varmekabler på bad. Det ble montert jordfeilautomater, overbelastningsvern i sikringsskap.
Arbeid utført av: RNS elektrikern AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det ble utført el-kontroll av elektrisk anlegg i 2020 etter alt var ferdig utført.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Vi la terrassebord selv på terrassen vår.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel

eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Svar: Ja
Beskrivelse: Aksjelaget har fått varsling om endring av Tåsen gård som ligger på tomten ovenfor.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen i 2020.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Boligblokk på 3 etasjer pluss kjeller og loft fra 1956.
Bæresystem av betong i dekker og bærende betongvegger som leilighetsskillevegger.
Støpt såle og grunnmur i betong. Fasader er forblendet med isolert og pusset mur.
Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/stein.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gul pendel lampe ved sofa medfølger ikke
- Bambus lampe på soverom medfølger ikke
- Grønn PH-lampe over spisebord medfølger ikke
- The Frame TV montert på spilevegg medfølger ikke
- Bokhylle i stue medfølger ikke
- Smartbelysning Phillips Hue medfølger
- Kommode på barnerom medfølger ikke
- Stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger. Kombinert vaskemaskin og tørketrommel på badet medfølger også
- Svarte pendler over kjøkkenøy medfølger

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming

Felles vannbåren oppvarming på radiatorer i oppholdsrom.
Elektriske varmekabler på badegulv.
Ny effektiv peisovn fra 2020.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at de har fastpris avtale, og betaler kr 12 000,- i året (de får som regel kr 2 000,- tilgode hvert år). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 953,- pr. mnd.
Inkluderer: 5 347,- Felleskostnader
115,- Trappevask
491,- Balkongtillegg

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5 953,– pr. mnd.

Dekker kabel-tv, internett, oppvarming og varmtvann (akonto), vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikringer m.m.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 518 752,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 5 771 258,- pr. 2022

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.

Formuesverdi

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.

TV/Internett/Bredbånd

Felles i aksjelaget gjennom Telia.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

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

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Det er mulig å leie uttak for strøm til fryseboks mot å betale kr. 250,- i strøm i året.
Det er fellesvaskeri i Aksjelaget.

Mortenstunet har en egen grøntgruppe som planlegger og er aktive i vedlikeholdet av fellesarealene, og sørger for at områdene er velstelt og pene.

Fremtidige planer for kommende periode (1-5 år):
Vedlikeholdsnøkkel utarbeidet av OBOS Prosjekt for Mortenstunet 2021-2025 beskriver en rekke vedlikeholdsbehov for denne perioden.
- Inspeksjon av stigerør (med fiberoptikk)
- Planting av hekk foran CV 10-16 og 2-8
- Leverandøroppfølging for å sikre reklamasjonsrett

Større vedlikehold og rehabilitering
2023
- Oppfølging av alarmer, strømbrudd, varmtvann høst, korrigering av varmekurve og utskiftning av filter på teknisk rom.
- Befaring av Christophers Vei 10, leilighet i u. etg samt krypkjeller, både med takstmann og beboer
2022
- Klargjøring for elbillading: Gravd kabelgrøft mot parkeringsplasser ved nr 16 og etablert tavle for elbillading
- Utbedring av terreng for å håndtere overvann utenfor balkongside nr 12 og balkonghjørne v/16.
- Nye utelamper ved inngangspartiene med bevegelsesog lyssensor
- Ny nettstasjon/trafo og oppgraderte kabler 230V inn i ny tavle i nr 8
- Utomhusplan utarbeidet – ikke vedtatt i sin helhet
- Lås på utebodene
- Elektrokontroll HMS rutine
2022- 2023
Etablering av bergvarme med varmepumper og elkjel til erstatning for biokjel.
Utført av Hitech Energy 2021
- Ny avfukter i tørkerom i fellesvaskeri i nr 6 JAKO
- Nye varmekabler på tak og i takrenner Tandbergs elektriske
- Nye utekraner ved oppgangene JohansenBad og Rørservice
- Ny huske på lekeplass Søve
- Utskifting av gamle lamper med nye LED-lamper med bevegelsessensor i fellesarealer.
2021 - 2022
Vedlikehold på tak, nye takluker, nye nedløp, rensing av takrenner, fuging og tetting rundt pipe, nye pipetopper og noen nye beslag på tak.
2019
- Nye ekspasjonstanker og nytt renseanlegg på radiatoranlegget
- Lagt ny drenering ved Christophers vei 2 og 10.
2018
- Maling av Balkongtrapper
- Utskiftning og rehabilitering på fyringsanlegg. Overgang fra olje til biodrivstoff på fyringsanlegg. Skiftet rørstrekk mellom blokkene. Erstatte gammel brenner fra 1996 med ny brenner.
- Rehabilitering og utskiftning av vinduer og enkelte balkongdører
2014
- Ny porttelefon Entreprenør:
- Nytt søppelsystem (brønner) Entreprenør:
2012
- Rehabilitering av fasade og balkonger Entreprenør: Thorendal
- Vindusrehabilitering

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 338 000,- pr. 01.09.2024

Aksjelaget har 4 lån i OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: OBOS03-98207982105
Restsaldo: 1.921.387,-
Restløpetid: 27 år 3 md.
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 6,25%
Andel restsaldo: 31.860,-
Kapitalkostnader: 203,-

Lånenummer: OBOS04-98208023683
Restsaldo: 5.785.174,-
Restløpetid: 27 år 9 md.
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 6,15%
Andel restsaldo: 95.949,-
Kapitalkostnader: 602,-

Lånenummer: OBOS05-98208284797
Restsaldo: 8.339.805,-
Restløpetid: 19 år 3 md.
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 6,25%
Andel restsaldo: 138.320,-
Kapitalkostnader: 1.034,-

Lånenummer: 2OB928-98207366919
Restsaldo: 3.431.184,-
Restløpetid: 17 år 9 md.
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 6,25%
Andel restsaldo: 71.483,-
Kapitalkostnader: 558,-

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

Fellesformue
Kr 10 058,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultat:
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023:
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 506 735,-.

Budsjett for 2024:
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 100 000 til større vedlikehold som omfatter betongrehabilitering i Christophers vei 10, underetasje. KB-anlegg er installert, ventiler i krypkjeller er åpnet for å sikre utlufting. Fjerning av løsmasser i krypkjeller er planlagt.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordenregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad som det oppfordres til å stille opp på.

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

Aksjeselskapets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 6653291

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 235 kvm (Eiertomt)
Parkmessig opparbeidet felles eiet tomt med store grøntarealer rundt bebyggelsen. Her er det lekeplass for de minste, sittegrupper og en frodig hage med epler, pærer, rips, solbær, sure moreller, samt store trær og flaggstang.

Parkering
Selskapet har 25 parkeringsplasser til utleie (mnd leie kr. 550,-). Tildeling via styret etter ansiennitet. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser ved tildeling av plass.

Det er kommunale ladebokser kun ca. 100 meter bort i Christophers vei.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Meget sentralt med gangavstand til buss- og t-banelinjer, som følger :
- Fra Tåsen T-banestasjon går Sognsvannsbanen.
- Fra Ringveien : Bussnr. 23 (Simensbråten/Lysaker)
- Fra Tåsen: Bussnr. 34 (Tåsen/Ekeberg Haveby) og bussnr. 24 (Brynseng T/Fornebu)
- Flybussen fra lokket på Ring 3 med flere avganger per time.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærheten, blant annet Tåsen skoles barnehage, Bukken Bruse og Bakkehaugen.
Tåsen skole er nærmeste barneskole, og av ungdomsskoler er Voldsløkka skole ikke langt unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert i 1956. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det er også utstedt ferdigattest for utskiftning av sluk, datert 25.06.2020.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Regulering: Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer:
Aksjelaget har fått varsling om arbeider som skal skje på tomten ovenfor på Tåsen gård. Det er mulig å lese mer om prosjektet her:
https://soloneiendom.no/prosjekter/sondre-tasen-gard.
Tåsenveien 71 - Blåsbortveien 18 - 32 - Planforslag i dialogfase - Boliger
Saksnummer: 201813512 - Reguleringssak
Mottatt sak: 25.09.2018

Tåsen senter (Kaj Munks vei 41) - planforslag til politisk behandling
(Tåsen sentret) Ønske om å rive eksisterende kjøpesenter og oppføre et nytt senter.
Saksnummer: 201208955 - Reguleringssak
Mottatt sak: 02.07.2012

Irisveien 1 med flere - Bemerkningsbehandling etter offentlig ettersyn - Bevaring av kulturminner - Berg hageby
Saksnummer: 201214386 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.11.2012

Bakkehaugen, Carl Grøndahls vei 1 med flere - Detaljregulering
Saksnummer: 202009162 - Reguleringssak
Mottatt sak 09.06.2020
Regulering: Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/53/305:
26.01.1956 - Dokumentnr: 1047 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

04.07.1959 - Dokumentnr: 8034 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

08.11.1955 - Dokumentnr: 14207 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 53 BNR 291
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

08.03.1956 - Dokumentnr: 918115 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: GNR. 53, BNR. 306 OG 307

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 57 104,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 388,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 133 693,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 14. september 2024

Megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Megler 2

Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Christophers vei 12

EIERSKIFTERAPPORT™

Aksjeleilighet
Christophers vei 12
0871 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 11/09/2024

Drammensveien 147
Oslo 0277
92232383
christopher@dinboligbistand.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:53, Bnr: 305
Hjemmelshaver:	Julie Theodora Eia Ryvarden og André Antonio Valente
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	Ikke oppgitt. Leilighetsnr H0201
Byggeår:	1956
Tomt:	felles eiet 10 235 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Julie Theodora Eia Ryvarden og André Antonio Valente
Befaringsdato:	05.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Pent og romslig opparbeidet uteområde med gressplen, asfalterte gangveier, sittegrupper, lekeareal og sykkelparkering.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk på 3 etasjer pluss kjeller og loft fra 1956.
Bæresystem av betong i dekker og bærende betongvegger som leilighetsskillevegger.
Støpt såle og grunnmur i betong. Fasader er forblendet med isolert og pusset mur. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/stein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Praktisk 3-roms gjennomgående leilighet med god standard i attraktivt boligområde. Leiligheten ble pusset opp omfattende da selger tok over leiligheten i 2020. Blant annet nytt kjøkken, nytt bad og nytt elektrisk anlegg.
Tidsriktig og pene overflater.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING:
Felles vannbåren oppvarming på radiatorer i oppholdsrom. Elektriske varmekabler på badegulv.
Ny effektiv peisovn fra 2020.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.
Peisovn mangler gnistfanger/brannbeskyttende plate på gulv. Må etableres for bruk av peisovn.

BOD og PARKERING:
Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på ca 2,5m2 og 4,0m2, samt en bod på loft med gulvareal på ca 5m2.

Borettslaget disponerer biloppstillingsplasser utvendig som tildeles etter ansiennitet. Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Pr tidspunkt beboerparkering i området.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
PropCloud.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad. Laminat på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøye er målt til ca 252cm generelt og ca 230cm på bad.

Boligen fremstår med lite bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om at leiligheten ble pusset opp i 2020 med blant annet følgende oppgraderinger:

- Nytt kjøkken
- Nytt bad
- Nytt elektrisk anlegg
- Nytt gulv, lister og malt overflater.

FELLESKOSTNADER:
Se opplysninger fra megler.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	65	0	0	7	64	0
Loft	0	2	0	0	0	2
Kjeller	0	7	0	0	0	7
SUM BYGNING	65	9	0	7	64	9
SUM BRA	74					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, bad, gang og to soverom

BRA-e:
2 boder i kjeller og en bod på loft.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca 2,5m2 og 4,0m2, samt en bod på loft med gulvareal på ca 5m2.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selgere var tilstede under deler av befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Julie Ryvarden

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

11/09/2024

Christopher Huun

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Pent flislagt bad renovert i 2020. Rørleggerarbeidene ble utført av Assemblin AS. Dokumentasjon fremvist.

Badet inneholder dusjnisje med vendbare glassfelt, vegghengt toalett, servant med skuffer under og speilskap med lys over.
Moderne baderomsinnredninger med sorte fronter og heltre benkeplate. Vaskemaskin under benk.

Det er mekanisk avtrekksventil i himling over dusj og tilluft via spalte under dør.

Himling med innfelte spotter.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler, sluk og nedsenket mosaikkflis i dusjhjørne.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og målt 40mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Krav er minumum 25mm.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er fremlagt god dokumentasjon med bilder og beskrivelse av kontroll av membranarbeider utført av Membranleggeren Jørn Lagaard AS i 2020.
PVC Protan membran.

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det ble foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom (kjøkken). Ingen tegn til fukt i konstruksjon ved visuell kontroll og måling etter fukt. Det ble også målt etter fukt i bunnsvill som var tilgjengelig bak inspeksjonsluke i baderomsskap. Ingen tegn til fukt her heller.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Tidsriktig og oppgradert kjøkken fra 2020.

Mørke grepsløse fronter og heltre benkeplate. Nedfelt sort vaskekum og integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg. Komfyrvakt over stekeplate og Waterstop (Aquaguard) under servant montert.

Kjøkkenet fremstår som påkostet og med lite bruksslitasje i forhold alder.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Leiligheten ble renovert i 2020. Alle overflater behandlet.

Nytt en-stavs laminatgulv fra 2020. Registrert noe knirk/knittring. Sannsynligvis som følge av ujevnt underlag.

Lite bruksslitasje i forhold til alder.

TG2 som følge av at det ble registrert noe knirk i gulv.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer fra 1988.
Balkongdør fra 2007.

Massiv leilighetsdør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB.

TG 2 er gitt med bakgrunn av alder på vinduer.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Luftig og solrik balkong på ca 8m2 med utgang fra stue.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renovering i 2020. Arbeidene ble utført av Assemblin AS. Dokumentasjon fremvist.

Forøvrig består VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.
Fordelerskap for rør-i-rør anlegg er plassert i himling på bad. Utløp fra eventuelt lekkasjevann ble ikke registrert. Bør ledes til sluk.

Stoppekran plassert bak inspesksjonsluke under servant. Funksjosntestet og funnet i orden.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for sameiet.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg.
Mekanisk avtrekk med vifte på bad.

Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Nyere sikringsskap med automatsikringer lokalisert i felles korridor. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider utført på det elektriske anlegget i 2020. Blant annet følgende arbeider:
- Nytt elektrisk anlegg i leiligheten
- Omtrekking av skjult installasjon
- Åpen forlengning på listverk
- Div nye stikkontakter
- Downlights bad
- Varmekabler bad
- Jordfeilbryter og overbelastningsvern
- Kontroll av el-anlegg

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere avvik fra eventuelle godkjente planer.

Det er opplyst at vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, denne var tilsynelatende ikke bærevegg og dermed ikke søknadspliktig endring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1 Andre rom

TG2 for andre rom er satt som følge av at det ble registrert noe knirk i gulv.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG 2 er gitt med bakgrunn av alder på vinduer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Ullevål
Oppdragsnr.	23-0239/24
Selger 1 navn	André Antonio Valente
Selger 2 navn	Julie Theodora Eia Ryvarden
Gateadresse	Christophers vei 12
Poststed	OSLO
Postnr	0871

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0239/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2020. Assemblin AS gjorde alle rørleggerarbeider, mens RSN elektrikern pigget ned gammel bad, kjerneborret for nytt sluk, avrettet, la varmekabler, monterte nye fliser og inventar. Membran ble utført av Membranleggeren Jørn Lagaard AS.
Arbeid utført av: Assemblin AS, RSN elektrikern AS og Jørn Lagaard AS

Filer
Ferdigattest.pdf | Fakturaer.pdf | Dokumentasjon for membran.pdf | Bilder av varmekabler.pdf
Beskrivelse av arbeid utført av RNS elektrikern AS.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det ble kjerneborret ned til 1.etasje og gammelt støpejernsluk ble byttet ut med nytt sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Etablering av nytt sluk ble byggemeldt, og det foreligger ferdigattest.

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Etablert nytt VVS på bad og kjøkken ved oppussing i 2020. Jeg har FDV dokumentasjon fra Assemblin, men filen er for stor å laste opp. Etterspør hos megler.
Arbeid utført av: Assemblin AS

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg i leiligheten, og varmekabler på bad. Det ble montert jordfeilautomater, overbelastningsvern i sikringsskap.
Arbeid utført av: RNS elektrikern AS

Filer
Samsvarserklæring.pdf

Document reference: 23-0239/24

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det ble utført el-kontroll av elektrisk anlegg i 2020 etter alt var ferdig utført.

Filer
El-kontroll.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Vi la terrassebord selv på terrassen vår.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Aksjelaget har fått varsling om endring av Tåsen gård som ligger på tomten ovenfor.

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen i 2020.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

Document reference: 23-0239/24

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

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

Dokumenter

Peismontering.pdf

Document reference: 23-0239/24

Tilleggskommentar

Vi la laminatgulv selv etter leggeanvisning. Gulvet knirker en del, og det gynger også et par steder. Vi tror at det er fordi det ikke ble avrettet overalt før vi la gulvet, men kun ved enkelte partier. Vet ikke sikkert om det er årsaken, men det er en teori. Vi rev gammel åpen peis, og fikk montert ny peisovn. De som monterte peisovnen skulle komme tilbake med glassplate til å legge foran, men det ble aldri levert.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 23-0239/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Valente	fef7fbd362b217640373a34ed91bd3c7eac25adf	10.09.2024 19:19:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Ryvarden	7d34bb72ed36765094685dbfb0d300af8c11f8ef	10.09.2024 19:20:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

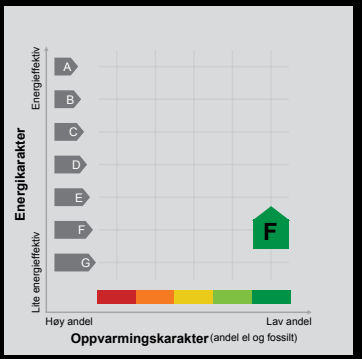
→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→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

nets

Document reference: 23-0239/24

ENERGIATTEST

Adresse	Christophers vei 12
Postnummer	0871
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	305
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80152663
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-22241
Dato	09.09.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Gode energivaner

Tips 1:
Tips 2:
Tips 3:
Tips 4:

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Tiltaksliste

Boligdata som er grunnlag for energimerket

www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

www.energimerking.no

Om energimerkeordningen

24 24 08 95 *svarer@enova.no*

www.energimerking.no/NS3031

www.energimerking.no

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Caroline Spangen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: c.spangen@nordvikbolig.no

8031310 5278/211 05.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.09.2024.

Selskapsnr: 5278 Mortenstunet As,
Organisasjonsnr: 934.662.962 ,
Aksjonær: Julie Theodora Eia Ryvarden Andrè Valente
Leieobjektnr: 211
Aksjeboenhetsnr: 00027
Adresse: Christophers Vei 12, 0871 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Tryg Forsikring - polisenummer 6653291.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapet har 25 parkeringsplasser til utleie (mnd leie kr. 200,-). Tildeling via styret etter ansiennitet. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser ved tildeling av plass.
- Selskapet har fellesvaskeri.
- Det er mulig å leie uttak for strøm til fryseboks mot å betale kr. 250,- i strøm i året. Kontakt styret.
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten
- Ved overtakelse meldes det fra til Gårdpass firmapost@gaardpass.no / tlf 23 17 85 00) om hvilke(t) navn som skal stå på dørklokken.
- Postkasseskilt bestilles hos Skiltservice (skiltservice.nettsted.no / tlf 95 82 12 68) - svart skrift på hvitt skilt tilpasset "Sandbergkassen". Kostnaden dekkes av beboer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (05.09.24)
* OBOS03-98207982105	A	1.921.387,-	27 år 3 md.	12		Flyt	6,25%
* OBOS04-98208023683	A	5.785.174,-	27 år 9 md.	12		Flyt	6,15%
* OBOS05-98208284797	A	8.339.805,-	19 år 3 md.	12		Flyt	6,25%
* 2OB928-98207366919	A	3.431.184,-	17 år 9 md.	12		Flyt	6,25%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.953,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.347,-
Trappevask	115,-
Balkongtillegg	491,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	66,-	17.404,-	10.058,-	324.088,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS03-98207982105	31.860,-	203,-
* OBOS04-98208023683	95.949,-	602,-
* OBOS05-98208284797	138.320,-	1.034,-
* 2OB928-98207366919	71.483,-	558,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 338.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh tlf.22 86 83 13 ev. pr. e-post: ajay.paul.singh@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører

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

Melding fra megler om salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Birgitte Marie Heidel Christophers Vei 12, 871 OSLO, e-post: birgittemarie.3@gmail.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5 250,- samt kr 450,- for pantattest.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 9 688,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 000,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2024 for Mortenstunet AS

Organisasjonsnummer: 934662962
Møtet ble avholdt 30. mai kl. 18:00, Tåsen seniorsenter.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder (forretningsfører er vanlig å velge - objektiv part)

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ajay Paul Singh foreslått. Som protokollvitne ble Janne Ulfstein foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Forhåndsinfo til våre aksjonærer i april (ved OBOS).
Standard møteinnkalling ca. 20. mai - til møtet 30. mai (ved OBOS)
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret 2023/2024 - foreslås satt til kr 175 000.

Styrets innstilling
Ved større prosjekter, så er styrelederjobben krevende. Nestleder kan tre inn for å avlaste, eller andre styremedlemmer ta på seg flere mindre oppgaver.
Det ER nødvendig med ekstern prosjektlederkompetanse evt. juridisk kompetanse INN.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 175 000.
✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer som stiller seg positive til ny periode:
Per Sutter nr 2
Birgitte Marie Heidel nr 12

Sittende styremedlem som gjerne går over i ny rolle:
Vara: Vibeke Helena Borge nr 10

Forslag til nye styremedlemmer:
Anne Steigedal nr 12
Thomas Mathisen nr 16

Innstilling
De foreslåtte kandidatene har ikke greid å blitt enige om styreledervervet.
Benkeforslag mottas fra salen, ellers klappes de foreslåtte kandidatene inn.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Birgitte Heiedal

Følgende stilte til valg:
Birgitte Heiedal

Styremedlem (1 år)

Vedtekter
for Mortenstunet boligaksjeselskap
org nr 934 662 962

Vedtatt på generalforsamling den 21.03.06
Sist endret 19.05.2021

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på generalforsamlingen 02.04.2008

Ytre orden

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

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

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

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

5. Fellesinngangsdøren skal alltid holdes låst.

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

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

Indre orden

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

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

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

BILPARKERING
PÅ
A/S MORTENSTUNETS EIENDOM

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

INSTRUKS

FOR

BRUK AV VASKERIENE I NR. 6 OG 10.
Vedtatt på generalforsamlingen 02.04.2008

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Lyset skal slukkes når du forlater vaskeriet.

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

10. Klager vedrørende vaskeriet legges i styrets postkasse.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5278
Mortenstunet AS

Velkommen til generalforsamling i Mortenstunet AS

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

Dato for generalforsamlingen:
30. mai 2024 kl. 18:00, Tåsen seniorsenter.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder (forretningsfører er vanlig å velge - objektiv part)
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Mortenstunet AS

Sak 1

Valg av møteleder (forretningsfører er vanlig å velge - objektiv part)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forhåndsinfo til våre aksjonærer i april (ved OBOS).
Standard møteinnkalling ca. 20. mai - til møtet 30. mai (ved OBOS)
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5278 Årsrapport_2023_2024_V3.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret 2024/2025 - foreslås satt til kr 200 000

Styrets innstilling

Ved større prosjekter, så er styrelederjobben krevende. Nestleder kan tre inn for å avlaste, eller andre styremedlemmer ta på seg flere mindre oppgaver.
Det ER nødvendig med ekstern prosjektlederkompetanse evt. juridisk kompetanse INN.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer som stiller seg positive til ny periode:
Per Sutter nr 2
Birgitte Marie Heidel nr 12

Sittende styremedlem som gjerne går over i ny rolle:
Vara: Vibeke Helena Borge nr 10

Forslag til nye styremedlemmer:
Anne Steigedal nr 12
Thomas Mathisen nr 16

Innstilling

De foreslåtte kandidatene har ikke greid å blitt enige om styreledervervet.
Benkeforslag mottas fra salen, ellers klappes de foreslåtte kandidatene inn.

Roller og kandidater

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

- Per Sutter

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

- Anne Steigedal
- Birgitte Heidel
- Thomas Mathisen
- Vibeke Borge

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Catrine Fyldeng	Christophers Vei 6
Styremedlem	Vibeke Helena Borge	Christophers Vei 10
Styremedlem	Birgitte Marie Heidel	Christophers Vei 12
Styremedlem	Per Henry Sutter	Christophers Vei 2
Varamedlem	Ova Schulze	Christophers Vei 8

Valgkomiteen

Brede Gautland Andersen	Christophers Vei 4
Tonje Elisabeth O. Kristiansen	Christophers Vei 8

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

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

Generelle opplysninger om Mortenstunet AS
Aksjeselskapet består av 58 leiligheter knyttet til aksjer.
Mortenstunet AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 934662962, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
53 305

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Mortenstunet AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- *12 styremøter i 2023 (7 fra avtroppende styre)*
- *Styremøtene har vært både fysiske og hybride*
- *HMS-inspeksjon er gjennomført og dokumentert*
- *Befaringer er gjennomført i CV #10, u.etg)*
- *Prosjektmøter gjennomført med OBOS Prosjekt og ConRehab*
- *Dugnader avholdt i mai og oktober 2023*
- *Tenning av juletre med gløgg og pepperkaker*

Fremtidige planer:

- Inspeksjon av stigerør (med fiberoptikk)
- Planting av hekk foran CV 10-16 og 2-8
- Leverandøroppfølging for å sikre reklamasjonsrett:
  - Jarotech (ekspansjonstanker – se side 13)
  - Franke Onsrud Blikkenslager (tak - se side 13)
  - Johansen Bad og Rørservice (utekraner – se side 13)
  - Søve (lekeapparat – se side 13)
  - Hitech Energy (Bergvarme – se side 13)
  -

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. budsjett. Ingen merkbare avvik.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre vedlike-holdskostnader enn budsjettert samt at energikostnadene har gått betydelig ned.

Finanskostnader er iht. budsjett.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 506 735.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 100 000 til større vedlikehold som omfatter betongrehabilitering i Christophers vei 10, underetasje. KB-anlegg er installert, ventiler i krypkjeller er åpnet for å sikre utlufting. Fjerning av løsmasser i krypkjeller er planlagt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mortenstunet AS.

Lån
Mortenstunet AS har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 064 612	3 614 863	4 094 000	4 296 000
Andre inntekter	3	40 000	200 800	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 104 612**	**3 815 663**	**4 094 000**	**4 296 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-24 675	-24 675	-24 675
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Avskrivninger	14	-26 981	-26 981	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 735	-10 894	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-118 558	-113 980	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-10 313	-181 249	-40 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-159 062	-7 132 421	-450 000	-1 563 000
Forsikringer		-166 934	-152 772	-170 000	-183 000
Kommunale avgifter	9	-611 658	-476 884	-553 000	-717 000
Energi/fyring		-356 203	-837 466	-672 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 826	-247 536	-277 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-441 433	-439 126	-435 000	-462 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 391 378**	**-9 818 984**	**-2 926 675**	**-4 020 675**
DRIFTSRESULTAT		**1 713 234**	**-6 003 321**	**1 167 325**	**275 325**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 914	1 584	0	0
Finanskostnader	12	-1 000 845	-520 388	-1 000 000	-1 174 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-996 931**	**-518 804**	**-1 000 000**	**-1 174 000**
ÅRSRESULTAT		**716 303**	**-6 522 125**	**167 325**	**-898 675**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-6 522 125		
Reduksjon udekket tap		716 303	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 418 479	5 418 479
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	14	17 989	44 970
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 936 468**	**6 963 449**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 471	291
Forskuddsbetalte kostnader		75 130	69 215
Andre kortsiktige fordringer		0	192 000
Driftskonto OBOS-banken		792 008	273 606
Sparekonto OBOS-banken		47	46
SUM OMLØPSMIDLER		**885 655**	**535 159**
SUM EIENDELER		**7 822 123**	**7 498 607**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	116 000	116 000
		-12 991	-13 707
Udekket tap		423	726
		-12 875	**-13 591**
SUM EGENKAPITAL		**423**	**726**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 642 613	19 104 983
Annen langsiktig gjeld	17	1 676 012	1 676 012
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 318 625**	**20 780 995**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 156	54 682
Leverandørgjeld		190 636	250 029
Påløpte renter		99 626	4 627
Påløpte avdrag		36 503	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**378 921**	**309 338**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 822 123**	**7 498 607**
Pantstillelse	18	22 476 012	22 476 012
Garantiansvar		0	0

Oslo, _22._05.2024
Styret i AS Mortenstunet

Birgitte Marie Heidel
Heidi Catrine Fyldeng
Vibeke Helena Borge
Per Henry Sutter

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 517 044
BALKONG	282 816
Parkeringsleie	140 400
Trappevask	80 040
Eiendomsskatt	50 612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 070 912**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-6 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 064 612**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av vaktmesterrom	40 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**40 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 175 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 735.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 313**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-18 129
Drift/vedlikehold VVS	-27 832
Drift/vedlikehold elektro	-38 389
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 176
Kostnader dugnader	-9 537
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-159 062**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-50 714
Vann- og avløpsavgift	-417 567
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-141 082
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-611 658**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 035

Container	-10 976
Lyspærer og sikringer	-2 393
Vaktmestertjenester	-225 510
Vakthold	-40 000
Renhold ved firmaer	-91 044
Snørydding	-58 093
Andre fremmede tjenester	-4 608
Andre kontorkostnader	-525
Bank- og kortgebyr	-3 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-441 433**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 327
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	586
SUM FINANSINNTEKTER	**3 914**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-189 826
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-396 963
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-104 425
OBOS-banken	-309 631
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 000 845**

NOTE: 13
BYGNINGER

Saldo 1.1	5 418 479
SUM BYGNINGER	**5 418 479**

Tomten ble kjøpt i 1955
Gnr.53/bnr.305
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER
Avfallsanlegg

Tilgang 2014	269 813	
Avskrevet tidligere	-224 843	
Avskrevet i år	-26 981	
		17 989
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**17 989**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-26 981**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 116.000, fordelt på 58 aksjer à kr. 2 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2020	-8 335 000	
Nedbetalt tidligere	753 531	
Nedbetalt i år	232 059	
		-7 349 410
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Økning i år 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	28 581	
Nedbetalt i år	30 337	
		-1 941 082
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Økning i år 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	67 844	
Nedbetalt i år	89 169	
		-5 842 987
OBOS-banken - balkonglån		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2012	-4 845 045	
Nedbetalt tidligere	1 225 106	
Nedbetalt i år	110 805	
		-3 509 314
		-18 642 793
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 642 613**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	**-1 676 012**

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

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	18 642 613
Påløpte avdrag	36 503
TOTALT	**18 679 116**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 418 479
Tomt	1 500 000
TOTALT	**6 918 479**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS MORTENSTUNET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS MORTENSTUNET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: 0WWOO-JEFSP-B16AI-3B0SC-AFSFC-81YMO

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0WWOO-JEFSP-B16AI-3B0SC-AFSFC-81YMO

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653291. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no i samråd med styret. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

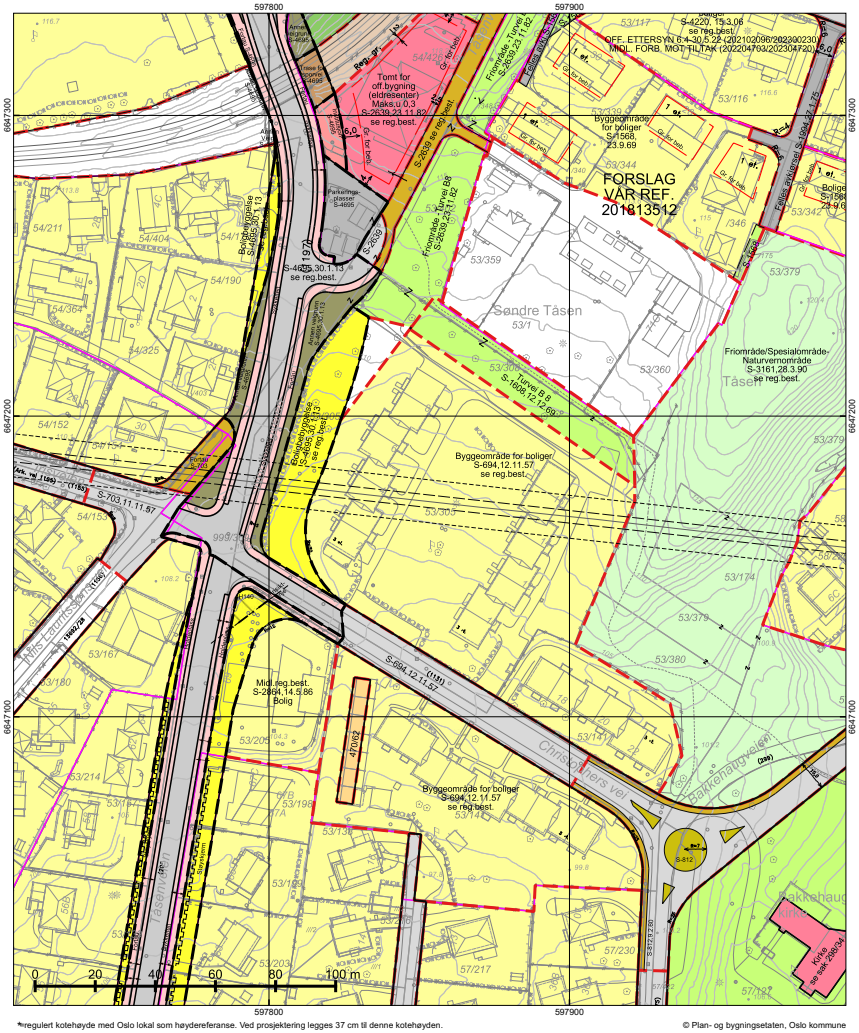
Betongrehabilitering Christophers Vei (CV) nr 10 i 2023/2024:

- Planleggings- og løpende statusmøter (byggherre/entreprenør/PL)
- Informasjonsskriv til alle beboere inkluder støyvarsel
- Fortløpende lokal støyvarsling til CV nr 10 og 12
- Betongrehabilitering av dekket inne leilighet (CV 10, u. etg)
- Katodisk beskyttelse* (KB) av dekket (inne i leilighet)
- Rivning av takplater i krypkjeller og montering av nye plater
- Åpne opp ventiler i grunnmur for mer lufttilførsel i krypkjeller
- Utbedring av dør inn til krypkjeller
- Diverse mindre arbeid utomhus

Større vedlikehold og rehabilitering

Årstall	Hva	Hvem utførte
2023	Oppfølging av alarmer, strømbrudd, varmtvann høst, korrigering av varmekurve og utskiftning av filter på teknisk rom.	Per Sutter, Andreas Lingren og Hitech Energy
2023	Befaring av Christophers Vei 10, leilighet i u. etg samt krypkjeller, både med takstmann og beboer	Per Sutter, beboer og entreprenører
2022	Klargjøring for elbillading: Gravd kabelgrøft mot parkeringsplasser ved nr 16 og etablert tavle for elbillading	Hitech Energy
2022	Utbedring av terreng for å håndtere overvann utenfor balkongside nr 12 og balkonghjørne v/16.	Hitech Energy
2022	Nye utelamper ved inngangspartiene med bevegelses- og lyssensor	Tandberg Elektriske
2022	Ny nettstasjon/trafo og oppgraderte kabler 230V inn i ny tavle i nr 8	Nettpartner/ Hitech Energy/
2022-2023	Etablering av bergvarme med varmepumper og elkjel til erstatning for biokjel	Hitech Energy
2022	Utomhusplan utarbeidet – ikke vedtatt i sin helhet	VillVin Arkitekter
2022	Lås på utebodene	Access Låsspesialisten
2022	Elektrokontroll HMS rutine	Tandbergs elektriske
2021	Ny avfukter i tørkerom i fellesvaskeri i nr 6	JAKO
2021	Nye varmekabler på tak og i takrenner	Tandbergs elektriske
2021 - 2022	Vedlikehold på tak, nye takluker, nye nedløp, rensing av takrenner, fuging og tetting rundt pipe, nye pipetopper og noen nye beslag på tak.	Franke Onsrud Blikkenslager
2021	Nye utekraner ved oppgangene	JohansenBad og Rørservice
2021	Ny huske på lekeplass	Søve
2021-	Utskifting av gamle lamper med nye LED-lamper med bevegelsessensor i fellesarealer.	Elektrovakta
2019	Nye ekspasjonstanker og nytt renseanlegg på radiatoranlegget	Jarotech
2019 - 2019	Lagt ny drenering ved Christophers vei 2 og 10.	Entreprenør: Finstuen
2018	Maling av Balkongtrapper	
2018 - 2018	Utskiftning og rehabilitering på fyringsanlegg. Overgang fra olje til biodrivstoff på fyringsanlegg. Skiftet rørstrekk mellom blokkene. Erstatte gammel brenner fra 1996 med ny brenner.	Entreprenør: Boligenergi
2018 – 2018	Rehabilitering og utskiftning av vinduer og enkelte balkongdører	Entreprenør: Westerbye Lås

2014 - 2014	Ny porttelefon	Entreprenør: Automatikk Service
2014 - 2014	Nytt søppelsystem (brønner)	Entreprenør: Steinbakken AS
2012 - 2012	Rehabilitering av fasade og balkonger	Entreprenør: Thorendal
2012 - 2012	Vindusrehabilitering	Entreprenør: Prosjektmester AS
2007 - 2007	Elektrisk anlegg ferdigstilt	
2003 - 2003	Tak	Lagt nye takpapp og bygd om takrenner.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 321559/ 86492048
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: CHRISTOPHERS VEI 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 53/305

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 611 - Naturvernområde

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2082 - Parkeringsplasser

- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

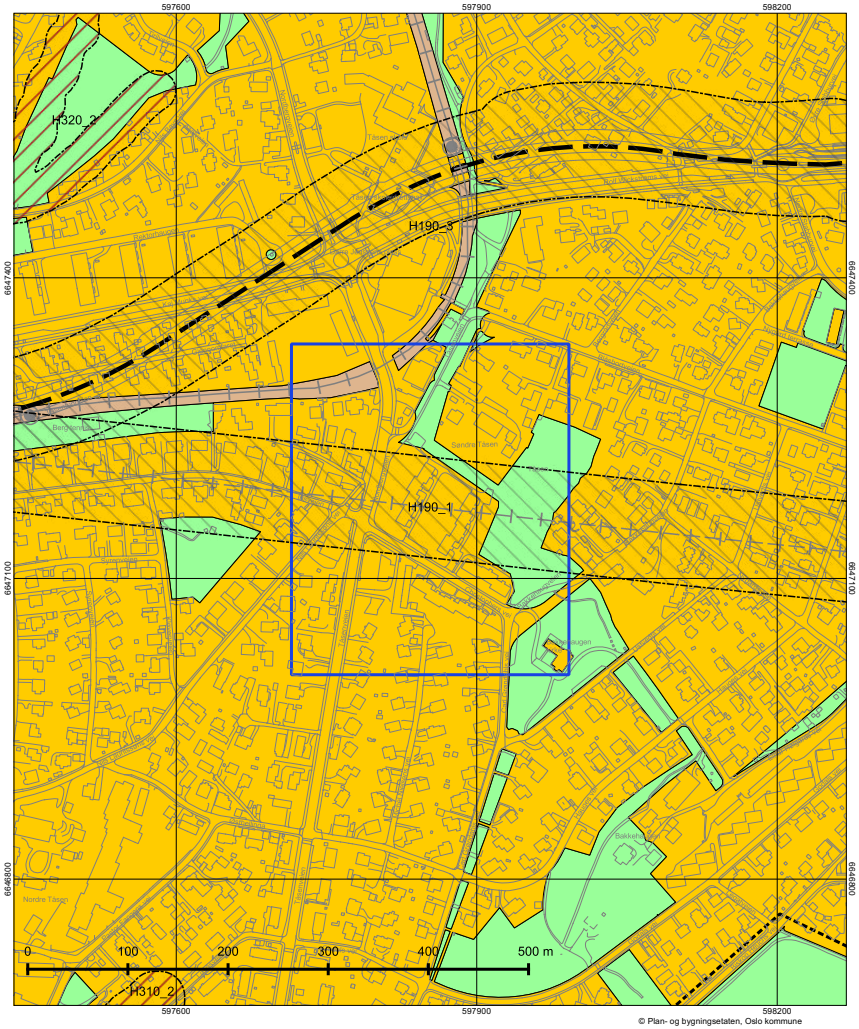
Dato: 29.05.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 321559/ 86492048
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: CHRISTOPHERS VEI 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 53/305

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 321559/86492048
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 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. Vårt kontor, med utsikt over Sogn Hagekoloni på Ullevål, består av noen av Norges mest erfarne eiendomsmeglere, og de fremste talentene i bransjen. Vi er eksperter på områdene Ullevål, Berg, Tåsen og Nordberg, og har svært mange oppdrag for megling av fjellhytter, spesielt i områdene Norefjell, Nesfjellet og Hemsedal. Gjennom våre nye 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/ulleval

23 00 65 60

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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: 23-0239/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Christophers vei 12 0871 OSLO

Betegnelse: Gnr 53, bnr 305 (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