

Morgedalsvegen 43



Velkommen til

# Morgedalsvegen 43



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

# MAKRELLBEKKEN/SMESTAD

## Lys og flott 3-roms leilighet med usjenert terrasse, garasjeplass og heis. Attraktiv og sentral beliggenhet

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 500 000,- |
| Omkostninger | 138 850,- |
| Totalpris | 5 638 850,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 605,- |
| BRA-i | 65 kvm |
| Totalt BRA | 70 kvm |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

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









## Kort fortalt

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

- Leiligheten ligger i en høy 1.etasje og har følgende romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Her har man en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i grønne og rolige omgivelser med kort vei til kollektivtransport og servicetilbud.

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

# Arealer og innhold

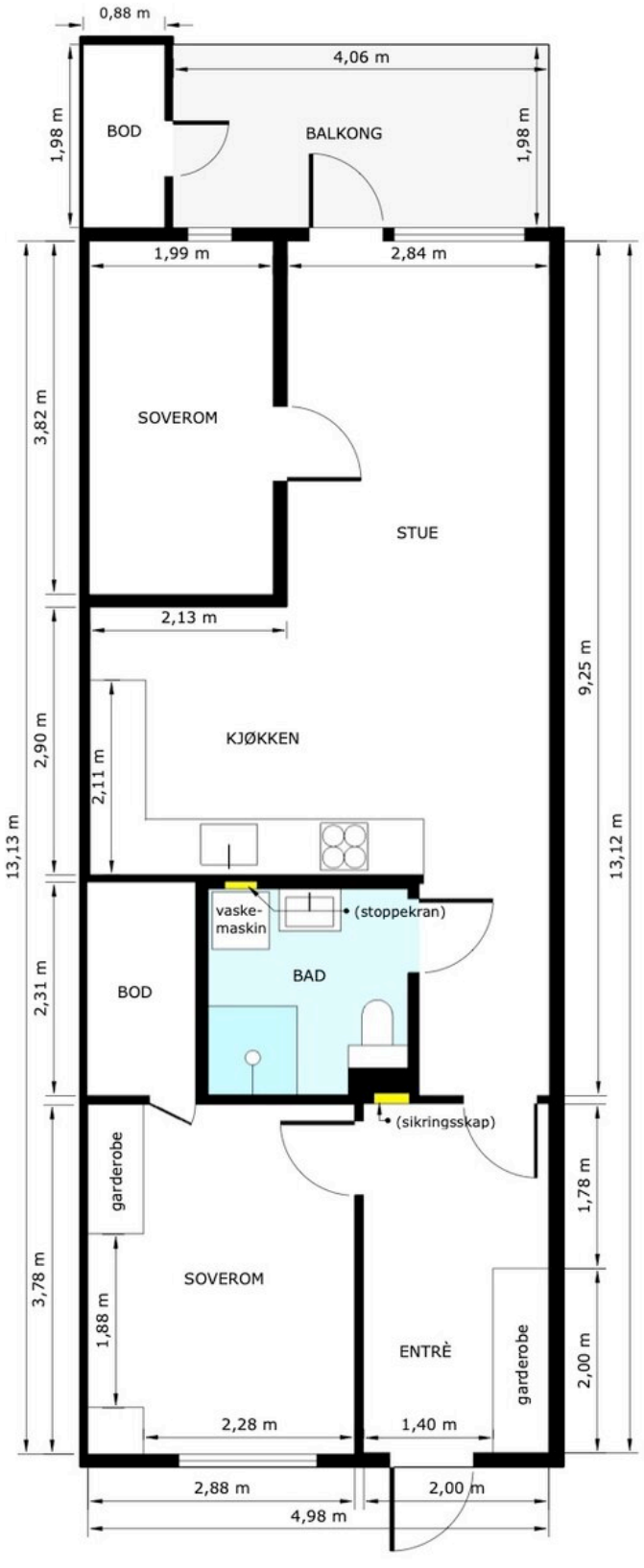
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 65 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 70 kvm |
| TBA: | 8 kvm |

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Bod ved soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 8 kvm. Adgang til 8 kvm balkong fra stuen.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod på 3 kvm og balkongbod på ca 2 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

# MORGEDALSVEGEN 43
## 1.ETG




GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.





























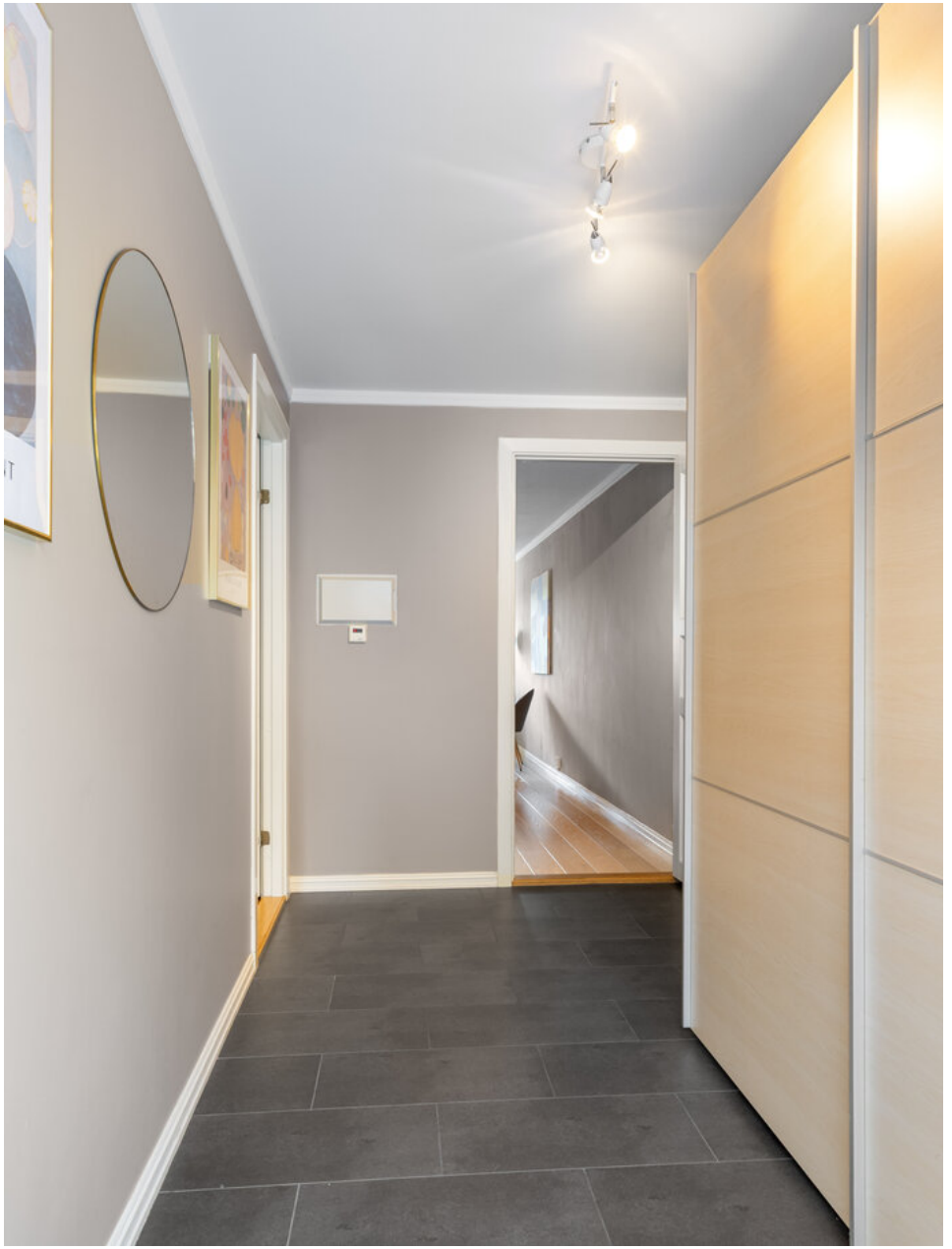

BOSCH
SIEMENS

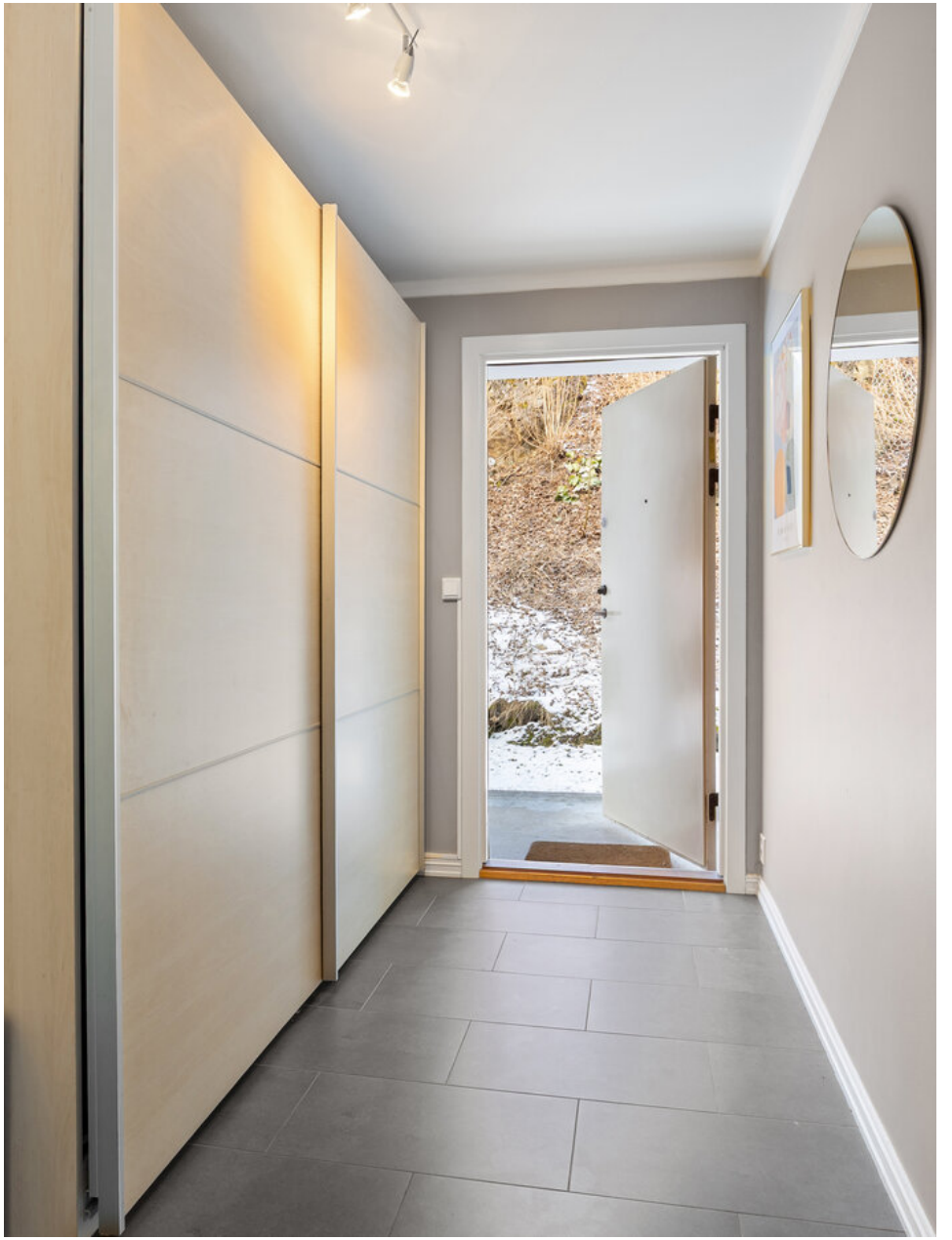

JARDÍN JAPONÉS


PONÉS




Miele






5
4


05
06
KAROQ





Informasjon

# Morgedalsvegen 43

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
8-0122/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO
Gnr 29, bnr 752, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere
Jessica Høvik
Oscar Brundtland

### Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 651 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
1992

### Etasje
1

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 8 kvm

**Beskrivelse:**
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Bod ved soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 8 kvm. Adgang til 8 kvm balkong fra stuen.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod på 3 kvm og balkongbod på ca 2 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

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

## Innhold

Leiligheten ligger i en høy 1.etasje og har følgende romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. Bod ved soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm og balkongbod på ca 2 kvm, samt en biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje, med egen el-billader.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Standard

Stue/kjøkken:
Denne lyse og innbydende stuen har et stilfullt parkettgulv som gir rommet varme og eleganse. Veggene er malt i en nøytral farge og lun farge som skaper en behagelig atmosfære. Stuens utforming gjør det enkelt å innrede i to ulike soner med en sofakrok og en sittegruppe. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong, perfekt for avslapning eller utemiddager på varme dager.

Kjøkkenet er et flott samlingspunkt. På veggen over benkeplaten finner du fliser som både er stilige og lette å vedlikeholde. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp - alt for å gjøre matlagingen enkel og effektiv.

Soverom 1:
Hovedsoverommet er et rolig og komfortabelt rom av god størrelse. Her kan man enkelt innrede med dobbeltseng og annet ønskelig møblement. Rommet har et praktisk garderobeskap som gir god oppbevaringsplass for klær og tilbehør. Her fra har man tilkomst til en praktisk bod som kan benyttes som walk-in-closet - perfekt for oppbevaring av klær, utstyr og andre nødvendigheter.

Soverom 2:
Dette rommet er perfekt for både hvile og arbeidsrom. Laminatgulvet er både praktisk og stilrent, og de malte veggene skaper en lys og innbydende atmosfære. Himlingen i malt betong gir en spennende kontrast til de myke tonene i rommet. Rommet er også utstyrt med en panelovn og et romslig garderobeskap, noe som gir deg både komfort og god oppbevaringsplass.

Bad:
Baderommet er stilfullt innredet med fliser på både gulv og vegger, som gir et innbydende og lettstelt preg. Gulvvarme gir en ekstra komfort, og dusjhjørnet er utstyrt med innfellbare dusjdører for maksimal plassutnyttelse. Her finner du også mekanisk avtrekk, servant med praktisk servantskap, opplegg for vaskemaskin, og veggmontert WC - alt du trenger for en moderne og praktisk hverdag.

Entre:
Entréen er en praktisk og lys sone med flislagt gulv og malte vegger. Skyvedørsgarderoben gir deg god oppbevaringsplass til ytterklær og sko.

Bod på Balkong (BRA-e):
Boden på balkongen har et støpt gulv og ubehandlede vegger og himling, og gir et solid og allsidig rom til oppbevaring. Dette rommet gir deg ekstra lagringsplass uten å ta opp plass i resten av boligen.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
- Vinduer og dører: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 25år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Innerdørene har justeringsbehov.
- Kjøkken: TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
- Elektrisk: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsberedere skal direktekoples til strøm i vegg (ikke med stikkontakt) når effekten er mer enn 1500 watt.
Dette var ikke et krav da berederen ble montert men bemerkes likevel. Anbefaler å direktekople berederen som et forebyggende tiltak.
- Våtrom: Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Kjøkken: Avtrekksvifte er koplet på samme kanal som badet, og vil blåse inn på badet ved f.eks matlaging. Tilstandsgrad 3 settes pga feilmontering og behov for å kople fra kjøkkenvifte. Det må også undersøkes om denne tilkoplingen er tillatt i sameiet, eller om det er behov for å sette på kullfilter slik at man ikke belaster felles ventilasjonskanaler med matos.
- Sportsbod på bakkeplan: Tilstandsgrad 3 settes pga fuktskade i øvre del av vegg i sportsbod på bakkeplan. Dette er et forhold som bør tas tak for å hindre skade på oppbevarte gjenstander osv.

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

## Parkering

Leiligheten disponerer garasjeplass nummer 5. Det er lagt opp til elbil-lader gjennom Elaway. Hver seksjon bekoster lading selv.

De avmerkede garasjeplassene merket med seksjonsnummer skal kun benyttes til parkering av biler med normal størrelse. Hver seksjon kan utelukkende bruke den plass som er merket med sitt seksjonsnummer, med mindre noe annet er forutgående skriftlig avtalt med den andre angjeldende seksjonseier (eksempelvis ved utleie av plass).

Parkering i strid med bestemmelsene her gir den berørte seksjonseier rett til å kreve bilen borttauet. Parkering av andre typer
kjøretøyer skal på forhånd forlegges styret for godkjennelse.
Det er ikke tillatt å benytte garasjeplassene til oppbevaring/ lagring av annet løsøre enn det som naturlig tilhører en bil, så som bildekk/ hjul, skistativ og eventuelt en skiboks e.l.

Gjesteparkeringen skal kun benyttes av sameiets gjester. Seksjonseiere kan ikke

parkere sine biler på gjesteparkeringen. Midlertidig parkering av seksjonseiers kjøretøyer på gjesteparkeringen skal på forhånd forlegges styret for godkjennelse.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad & Renovering Totalrehabilitering i 2014.
- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlagt dokumentasjon på USB. Oslo Bad & Renovering Totalrehabilitering i 2014
- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier oppga at det var en skade på el anlegg i
forbindelse med totalrenovering i leilighet nr12 rett over. Dette ble utbedret av faglært fra Lysaker elektriske AS.
Samsvarserklæring ble fremvist ifb med salg sist. Er ikke tilgjengelig i dag.
- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert i 2021, hør med sameiet for detaljer.
- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Fukt påvist i tak av bod på bakkeplan.
- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Tidligere eier informerte om en skade på en av kursene ifb med totalrenovering av leilighet nr12 (rett over) denne er
utbedret. Under vårt eierskap har det ikke vært noen feil.
- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport bestilt av tidligere eier. 06.06.2023
- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/ tilstandsrapport 06.06.2023

## Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

### Byggemåte

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

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Utleie skal meddeles styret for registrering.

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

ukjent - ukjent

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad
- Panelovn på soverom 2

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

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 605,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: kommunale avgifter, forsikring, strøm i felles arealer, vaktmester, forretningsfører og diverse drift/vedlikehold.

Seksjonen betaler per 06.03.2025 kr. 10.815,- kvartalvis.

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

Styreleder informerer om at det per 06.03.2025 ikke er planer om å øke felleskostnader eller ta opp gjeld. Det foreligger en vedlikeholdsplan og det innhentes tilbud på panelbord og fasadevask. Planen er at dette skal dekkes gjennom drift.

### Andre utgifter

.

### Formuesverdi

Formuesverdi er ikke funnet hos Skatteetaten.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Morgedalsvegen boligsameie, orgnr. 975681068

### Om sameiet

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

Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

### Forretningsfører

Inge Nygaard

### Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

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

### Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

### Fellesformue

Kr 12 460,- pr. 06.03.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde i 2023 et underskudd på kr. 555 634,- mot budsjettert underskudd på kr. 690 684,-. Det budsjetterte underskuddet skyldtes rehablitering av heisen i M39, som ble finansiert med oppsparte midler. Rehabliteringen ble ca 100 000,-

rimeligere enn budsjettert, og er hovedårsaken til det forbedrede resultatet.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

### Dyrehold

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

### Sameiets forsikring

Fremtind
Polisenr. 3456870

## Tomt

### Adkomst

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

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i grønne og rolige omgivelser. Et veletablert og barnevennlig boligområde med god tilgang til barnehager, skoler, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

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

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

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

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

Frognerseteren og Sørkedalen ligger begge en kort biltur unna. Begge er perfekte

utgangspunkter for tur og trening både om sommeren og vinteren. Det er også tilgang til Oslo Vinterpark fra begge stedene.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:
- Ferdigattest vedrørende bruksendring blokk datert 17.10.2022.
- Ferdigattest vedrørende Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 19.02.2013.
- Ferdigattest vedrørende nybygg datert 20.08.1996.

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

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

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

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

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

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/29/752/5:
19.06.1992 - Dokumentnr: 30295 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:752
Gjelder denne registerenheten med flere

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

31.08.1992 - Dokumentnr: 41335 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/4991

### Legalpant

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (alle pv gratis) kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 131 610,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mars 2025

## Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

## Megler

Tonje Heitmann Eide, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48058025

## Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Morgedalsvegen 43

# Morgedalsvegen 43

Nabolaget Husebybakken/Øvre Montebello - vurdert av 89 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

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

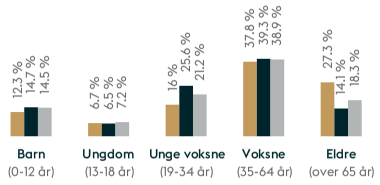
## Offentlig transport

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

## Barnehager

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

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Husebybakken/Øvre Montebello | 1 580 | 697 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

### Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

## Sport

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

*«Det er koselig, lite trafikk, hyggelige mennesker»*

Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået

Lite støynivå 94/100

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

### Gateparkering

Lett 91/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Morgedalsvegen 43
# 0378 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1992
BRA: 70 m$^2$
BRA-i: 65 m$^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 7 | 6 | 2 | 0 |

Supertakst
GNR: 29 BNR: 752 SNR: 5
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Morgedalsvegen 43
0378 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28512

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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



# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Kjøkken

**Oppsummering av avtrekk**

Avtrekksvifte er koplet på samme kanal som badet, og vil blåse inn på badet ved f.eks matlaging.
Tilstandsgrad 3 settes pga feilmontering og behov for å kople fra kjøkkenvifte. Det må også undersøkes om denne tilkoplingen er tillatt i samelet, eller om det er behov for å sette på kullfilter slik at man ikke belaster felles ventilasjonskanaler med matos.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Anbefaler å frakople viften fra ventilasjonsanlegget, og heller montere kullfilter med ventilasjonsrist ut i rommet (kjøkkenet).

**Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000**

### Øvrig: Sportsbod på bakkeplan

**Oppsummering**

Tilstandsgrad 3 settes pga fuktskade i øvre del av vegg i sportsbod på bakkeplan. Dette er et forhold som bør tas tak for å hindre skade på oppbevarte gjenstander osv.

**Anbefalte tiltak**

Samtidig som taket over må tekkes og gjøres tett bør det samtidig etableres et mekanisk ventilasjonssystem til bodene for å forebygge fuktproblematikk. Dette er noe som må løses i regi av styret.

Kostnaden er grovt anslått.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

**Oppsummering**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 2,7 m.

Rekkverket blir målt til 60 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

**Anbefalte tiltak**

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv. Dette vil være vanskelig å gjennomføre i praksis ettersom bl.a. tiltaket er søknadspliktig til kommunen.

### Vinduer og dører

**Oppsummering**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 25år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Innerdørene har justeringsbehov.

### Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar. Anbefaler justering av innerdørene. Dette inngår i normalt vedlikehold og må påregnes over tid.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin og stekovn. Frittstående kjøleskap.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

## Elektrisk

### Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

### Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder fra 1992, og har passert 20 års levetid.

Varmtvannsberedere skal direktekoples til strøm i vegg (ikke med stikkontakt) når effekten er mer enn 1500 watt.
Dette var ikke et krav da berederen ble montert men bemerkes likevel. Anbefaler å direktekople berederen som et forebyggende tiltak.

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting av berederen. På kort sikt bør det installeres en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.



## Våtrom

### Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 23 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

### Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **13.3.2025** | **14.3.2025** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Oscar Brundtland** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Jessica Høvik** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Erik Bjerved Iversen** | Telefon: | **91301273** |
| Firma: | **Garp Eiendom** | Epost: | **garpeiendom@gmail.com** |
| Adresse: | **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen** | | |

GARP EIENDOM

**Om bygningssakkyndig:**

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Morgedalsvegen 43, 0378 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **29** | Bruksnr: | **752** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **5** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1992** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre.
Sekundærrom:
1. etasje: Bod, bod på balkong (bra-e).

Standard

1. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt betong i himling. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.



Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Skyvedørsgarderobe.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bod på balkong (BRA-e): Støpt gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-819.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 67 | 65 | 2 | 0 | 8 |
| **Bakkeplan** | 3 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **70** | **65** | **5** | **0** | **8** |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 67 | 62 | 5 | Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. | Bod ved soverom, og ekstern bod på balkong. |
| **Bakkeplan** | 3 | 0 | 3 | Ingen primærrom. | Sportsbod. |
| **Totalt m²** | **70** | **62** | **8** | | |

## Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 8 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass på ca 12 kvm i felles garasje, med egen elbillader.
Interne boder: Innvendig bod ved soverommet på ca 3 kvm.
Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm og balkongbod på ca 2 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 235 cm i stuen.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er lagt terrassegulv av tre. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
| REKKVERKSHØYDE:<br>Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.<br>Målt avstand er 2,7 m.<br><br>Rekkverket blir målt til 60 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.<br>Konsekvens: Fallulykker.<br>Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv. Dette vil være vanskelig å gjennomføre i praksis ettersom bl.a. tiltaket er søknadspliktig til kommunen. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2000.<br>Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.<br>Ytterdører: Isolert ytterdør. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| vinduer montert i 2000. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** TG-2

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 25år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Innerdørene har justeringsbehov.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar. Anbefaler justering av innerdørene. Dette inngår i normalt vedlikehold og må påregnes over tid.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |



**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** TG-1

Ingen merknader.

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 1 mm, 1 mm, 0 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 1 mm (venstre), 3 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 4 mm, 5 mm, 5 mm.
Lokalt avvik: 5 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 18 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet).
Avvik: 18 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning** TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin og stekovn. Frittstående kjøleskap.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Ja |

**Oppsummering av avtrekk** TG-3

Avtrekksvifte er kopiet på samme kanal som badet, og vil blåse inn på badet ved f.eks matlaging. Tilstandsgrad 3 settes pga feilmontering og behov for å kopie fra kjøkkenvifte. Det må også undersøkes om denne tilkoplingen er tillatt i sameiet, eller om det er behov for å sette på kulifilter slik at man ikke belaster felles ventilasjonskanaler med matos.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Anbefaler å frakopie viften fra ventilasjonsanlegget, og heller montere kulifilter med ventilasjonsrist ut i rommet (kjøkkenet).

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader avtrekk** | **10 000 - 50 000** |

## 6.5 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til romning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |



**Oppsummering av avløpsrør** TG-1

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Ingen merknader.

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Etablert i 2014.

| | |
|---|---|
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** TG-1

Ingen merknader.

## 6.8 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Oppgradert i forbindelse med rehabilitering av badet i 2014.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998? | Ja |

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

**Oppsummering av elektrisk** **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

## 6.9 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Kjøkkenbenk | |
| Fundament | |
| Kjøkkenskap med ukjent understøttelse | |
| Årstall | |
| 1992 | |
| Størrelse | |
| 120 | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |



| | |
|---|---|
| Er bereder over 20 år? | Ja |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Bereder fra 1992, og har passert 20 års levetid.

Varmtvannsberedere skal direktekoples til strøm i vegg (ikke med stikkontakt) når effekten er mer enn 1500 watt.
Dette var ikke et krav da berederen ble montert men bemerkes likevel. Anbefaler å direktekople berederen som et forebyggende tiltak.

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler utskifting av berederen. På kort sikt bør det installeres en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

## 6.10 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spillventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

## 6.11 Våtrom

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Badet er pusset opp i regi av tidligere eier. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 23 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

**Anbefalte tiltak overflater**

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn fliseguvet i døråpningen.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |



| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-1**

Ingen merknader.

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Vegghengt toalett. |
| Dusjhjørne. |
| Servantskap med blandebatteri. |
| Opplegg for vaskemaskin. |
| Mekanisk avtrekk. |

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

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

Ingen merknader.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

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

### Fuktmåling

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

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|

Hulltaking er utført med 73mm hullbor fra tilstøtende rom (bod ved soverom).

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

| Fremlagt dokumentasjon | Ja |
|---|---|

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

## 6.12 Øvrig: Sportsbod på bakkeplan

Beskrivelse

Boden disponeres av eier, men anses som en del av fellesareal. På vegg er det registrert en fuktskade som sannsynligvis stammer fra utett membran/tekking på terrassedekket over.

| Oppsummering av øvrig | TG-3 |
|---|---|

Tilstandsgrad 3 settes pga fuktskade i øvre del av vegg i sportsbod på bakkeplan. Dette er et forhold som bør tas tak for å hindre skade på oppbevarte gjenstander osv.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Samtidig som taket over må tekkes og gjøres tett bør det samtidig etableres et mekanisk ventilasjonssystem til bodene for å forebygge fuktproblematikk. Dette er noe som må løses i regi av styret.

Kostnaden er grovt anslått.

| Utbedringskostnader | 10 000 - 50 000 |
|---|---|

## 6.13 Rom under terreng

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|



## 6.16 Toalettrom

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.17 Trapp

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.18 Vannbåren varme

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## 6.19 Varmesentral

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Brundtland, Oscar | 9578-5999-4-3166803 | 2025-03-11 22:55:58 |
| Høvik, Jessica | 9578-5999-4-3252352 | 2025-03-11 22:58:09 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0122/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Morgedalsvegen 43, 0378 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Oscar Brundtland, Jessica Høvik

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. september 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: Via sameiet
Forsikret i: Via sameiet

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Oslo Bad & Renovering Totalrehabilitering i 2014.

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vedlagt dokumentasjon på USB. Oslo Bad & Renovering Totalrehabilitering i 2014

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

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

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Tidligere eier oppga at det var en skade på el anlegg i forbindelse med totalrenovering i leilighet nr12 rett over. Dette ble utbedret av faglært fra Lysaker elektriske AS. Samsvarserklæring ble fremvist ifb med salg sist. Er ikke tilgjengelig i dag.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Nei

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Installert i 2021, hør med sameiet for detaljer.

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

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

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

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

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



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

## Feil og mangler

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

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

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

**Beskriv:** Fukt påvist i tak av bod på bakkeplan.

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

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

**Beskriv:** Tidligere eier informerte om en skade på en av kursene ifb med totalrenovering av leilighet nr12 (rett over) denne er utbedret. Under vårt eierskap har det ikke vært noen feil.

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

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

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport bestilt av tidligere eier. 06.06.2023

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsoppgave/ tilstandsrapport 06.06.2023

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

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

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

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



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

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

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

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

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

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 8-0122/25**

# ÅRSREGNSKAP 2023

## Faktiske og budsjetterte utgifter og inntekter

Morgedalsvegen boligsameie

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

# BALANSE

## MORGEDALSVEGEN BOLIGSAMEIE

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

Oslo, 08.02.2023

**Styret i Morgedalsvegen Boligsameie/forretningsfører**

Christen Røer
*styreleder*

Irene Berg
*styremedlem*

Terje Volden
*styremedlem*

Inge Nygaard
*forretningsfører*

## NOTER Regnskap 2022

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet er ført etter reglene som følger av god regnskapsskikk.

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

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

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

| Note 4: Reparasjoner/bygningsmessig vedlikehold | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| El-arbeider tavlerom | 54 689 | |
| Feisøke jordfeilvarsler. Skifte denne og sumtrafo. | 41 361 | |
| Utbedring gipsplater | 29 888 | |
| Utbedring balkongvegger | 28 839 | |
| Skiftet lamper i garasjen etter jordfeil | 18 553 | |
| Skifte lampe og armatur utenfor heis | 11 133 | |
| Lyspærer/lysrør | 6 673 | |
| Porttelefonanlegg M39 | | 63 062 |
| Utbedring utvendige trapper | | 29 420 |
| De- og remontering veggpanel og beslag | | 19 275 |
| Forsikringsoppgjør ramponert ytterdør M39 fra 2021 | | -45 000 |
| **SUM** | **191 136** | **66 757** |

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

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

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

Morgedalsvegen Boligsameie

# Innkalling - Årsmøte 2024

Dato: 09.04.2024 19:00

Sted: HV-Huset, Smidtsvingen 15

Sak 24/1/1

## Åpning av møte / konstituering

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

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

**Vedlegg**

Fullmakt.pdf (vedlegg 1)

Sak 24/1/2

## Styrets årsberetning 2023

**Forslag til vedtak**

**Vedlegg**

Årsberetning 2023 signert.pdf (vedlegg 2)

Sak 24/1/3

## Årsregnskap 2023

**Forslag til vedtak**

**Vedlegg**

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



Sak 24/1/4

## Budsjettforslag 2024

Budsjettet er inkludert i dokumentet "Årsregnskap 2023"

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

**Forslag til vedtak**

**Vedlegg**

Tilbud oppussing inngangspartier.pdf (vedlegg 5)

Sak 24/1/5

## Behandle forslag fra sameier

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

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

**Forslag til vedtak**

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

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

Sak 24/1/6

## Valg av styre

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

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

**Forslag til vedtak**

Fullmakt.pdf (vedlegg 1)

**Til årsmøtet i Morgedalsvegen boligsameie**

## FULLMAKT

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

**Seksjonsnr og navn:** _____

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

**Dato:** _____ **Sameiers underskrift:** _____

Årsberetning 2023 signert.pdf (vedlegg 2)

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

# STYRETS ÅRSBERETNING 2023

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

**2. STYRET**
Styret har i perioden bestått av:
Christen Røer – styreleder
Irene Berg – styremedlem
Terje Volden – styremedlem
Camilla Åmotsbakken – varamedlem

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

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

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

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

**5. FORSIKRINGER**
Sameiets bygninger var i 2023 forsikret i Fremtind. For 2023 er det etter innhenting av priser tegnet ny avtale med Protector. Vårt kundenr der er **1624127**. Skader meldes ved å gå til protectorforsikring.no
-> Meld skade -> Borettslag og sameie. Telefon: +47 24 13 18 88, epost: skade@protectorforsikring.no
**Merk at forsikringen ikke omfatter innbo og løsøre. Den enkelte beboer må derfor selv tegne innboforsikring.**
Kopi av sameiets forsikringsbevis kan fås av forretningsfører på forespørsel. Sameiets forsikring har en egenandel på 10.000 som må dekkes av den enkelte seksjonseier i saker som skyldes skader/feil på eget utstyr/inventar. Pass derfor på varmtvannsbereder og annet utstyr som kan forårsake skader.

**6. EIERSKIFTER**

Det var 9 eierskifter i 2023, hvorav 1 seksjon ble solgt 2 ganger. Snittsummen på de solgte seksjonene var kr 84.333 pr $m^2$ (BRA), som er en økning på 5,94% fra 2022. Det var i 2022 en nedgang på 5,1% fra 2021.

**7. STYRETS ARBEIDE**

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

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

Oslo, 8. februar 2024

Styret i Morgedalsvegen Boligsameie

| Christen Røer | Irene Berg | Terje Volden |
|---|---|---|
| styreleder | styremedlem | styremedlem |



# ÅRSREGNSKAP 2023

## Faktiske og budsjetterte utgifter og inntekter

Morgedalsvegen boligsameie

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

# BALANSE
## MORGEDALSVEGEN BOLIGSAMEIE

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

Oslo, 08.02.2023

**Styret i Morgedalsvegen Boligsameie/forretningsfører**

Christen Røer
*styreleder*

Irene Berg
*styremedlem*

Terje Volden
*styremedlem*

Inge Nygaard
*forretningsfører*

Årsregnskap MBS 2023 signert.pdf (vedlegg 3)

## NOTER Regnskap 2022

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

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

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

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

| Note 4: Reparasjoner/bygningsmessig vedlikehold | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| El-arbeider tavlerom | 54 689 | |
| Feisøke jordfeilvarsler. Skifte denne og sumtrafo. | 41 361 | |
| Utbedring gipsplater | 29 888 | |
| Utbedring balkongvegger | 28 839 | |
| Skiftet lamper i garasjen etter jordfeil | 18 553 | |
| Skifte lampe og armatur utenfor heis | 11 133 | |
| Lyspærer/lysrør | 6 673 | |
| Porttelefonanlegg M39 | | 63 062 |
| Utbedring utvendige trapper | | 29 420 |
| De- og remontering veggpanel og beslag | | 19 275 |
| Forsikringsoppgjør ramponert ytterdør M39 fra 2021 | | -45 000 |
| **SUM** | **191 136** | **66 757** |

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

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

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

Christiania Revision

Statsautoriserte Revisorer
MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøte i Morgedalsvegen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Morgedalsvegen Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 555.634. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som kommer frem i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

DRONNING MAUDS GATE 10
0250 OSLO

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

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

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

Revisjonsberetning MBS 2023.pdf (vedlegg 4)

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 08.02.2024

HM Sletteberg

Hilde Sletteberg
statsautorisert revisor

DRONNING MAUDS GATE 10
0250 OSLO

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

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

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

Tilbud oppussing Inngangspartier.pdf (vedlegg 5)

- entreprenørservice over sjø & land -

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

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

# Revidert TILBUD på oppussing av oppg.

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

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

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

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

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

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

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

**Mvh**
Stein Fauske

**MB Air Sea AS**
Slalåm vn. 65
1350 Lommedalen

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

Tilbud oppussing Inngangspartier.pdf (vedlegg 5)

- entreprenørservice over sjø & land -

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

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

# TILBUD PÅ OPPUSSING AV OPPG.

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

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

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

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

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

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

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

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

   **Kun tilpassede Jotunprodukter benyttes.**

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

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

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

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

# STYRETS ÅRSBERETNING 2023

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

**2. STYRET**
Styret har i perioden bestått av:
Christen Røer – styreleder
Irene Berg – styremedlem
Terje Volden – styremedlem
Camilla Åmotsbakken – varamedlem

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

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

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

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

**5. FORSIKRINGER**
Sameiets bygninger var i 2023 forsikret i Fremtind. For 2023 er det etter innhenting av priser tegnet ny avtale med Protector. Vårt kundenr der er **1624127**. Skader meldes ved å gå til protectorforsikring.no
-> Meld skade -> Borettslag og sameie. Telefon: +47 24 13 18 88, epost: skade@protectorforsikring.no
**Merk at forsikringen ikke omfatter innbo og løsøre. Den enkelte beboer må derfor selv tegne innboforsikring.**
Kopi av sameiets forsikringsbevis kan fås av forretningsfører på forespørsel. Sameiets forsikring har en egenandel på 10.000 som må dekkes av den enkelte seksjonseier i saker som skyldes skader/feil på eget utstyr/inventar. Pass derfor på varmtvannsbereder og annet utstyr som kan forårsake skader.

**6. EIERSKIFTER**
Det var 9 eierskifter i 2023, hvorav 1 seksjon ble solgt 2 ganger. Snittsummen på de solgte seksjonene var kr 84.333 pr $m^2$ (BRA), som er en økning på 5,94% fra 2022. Det var i 2022 en nedgang på 5,1% fra 2021.

**7. STYRETS ARBEIDE**

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

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

Oslo, 8. februar 2024

Styret i Morgedalsvegen Boligsameie

| | | |
|---|---|---|
| Christen Røer | Irene Berg | Terje Volden |
| styreleder | styremedlem | styremedlem |

MORGEDALSVEGEN BOLIGSAMEIE
Morgedalsvegen 39-41-43
0378 Oslo

**PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024**

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

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

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

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

**2. STYRETS ÅRSBERETNING 2023**
Årsberetningen ble godkjent.

**3. REGNSKAP 2023**
Regnskapet for 2023 ble godkjent.

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

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

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

**AVSLUTNING**
Styret takket for fremmøtet og møtet ble deretter avsluttet.

Inge Nygaard

Sigvart Kvamme

Christiania Revision

Statsautoriserte Revisorer
MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøte i Morgedalsvegen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Morgedalsvegen Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 555.634. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som kommer frem i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

DRONNING MAUDS GATE 10
0250 OSLO

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

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 08.02.2024

HM Sletteberg

Hilde Sletteberg
statsautorisert revisor

DRONNING MAUDS GATE 10
0250 OSLO

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

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

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

NORDVIK nordvikbolig.no

**Inge Nygaard**

Vår ref: 8-0122/25
Oslo, 06.03.2025

**Megleropplysninger på Morgedalsvegen 43 - gnr. 29, bnr. 752, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| Navn | Adresse | Fødselsdato |
|---|---|---|
| Jessica Høvik | Morgedalsvegen 43, 0378 Oslo | 01.10.1993 |
| Oscar Brundtland | Morgedalsvegen 43, 0378 Oslo | 20.06.1994 |

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Navn på | | | | |
| Styreleder | Navn: Christen Røer | Tlf.: 930 49 265 | E-post.: christen.roer@roer.no | |
| **Informasjon om eiendommen** | | | | |
| Sameiets eiendommer: | Gnr. | Bnr. | Snr. | Kommune |
| Sameiets org.nr: | 975681068 | Tomten er ☑ eiet ☐ festet | | |
| Navn på bortfester: | | Festekontrakten utløper: | | |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | ☐ Ja ☑ Nei | Hvis ja, hvem har sendt varselet? | | |
| Foreligger det ferdigattest? | ☑ Ja ☐ Nei | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? | ☐ Ja ☑ Nei | |
| Forsikring for sameiet | Forsikringsselskap og polisenr.: Protector Forsikring ASA, Kundenr: 1624127 | | | |
| Har sameiet hussoppforsikring? | ☐ Ja ☑ Nei | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. | | |



NORDVIK nordvikbolig.no

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Parkering og garasje** | | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? | ☑ Ja ☐ Nei | Plassens nummer: | 5 | |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | Man disponerer plassen på sameiets fellesareal | | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | ☑ Ja ☐ Nei | Evt. ekstra kostnad: | Beløp kr: Sjekk med Elaway | |
| **Dyrehold** | | | | |
| Er dyrehold tillatt? | ☑ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se husordensreglene | | |
| **Fremleie/godkjennelse** | | | | |
| Er fremleie tillatt? | ☑ Ja ☐ Nei | Evt. vilkår for fremleie? | | |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | ☐ Ja ☑ Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? | | |

| **Lån, andel fellesgjeld og formue** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sameiets långiver(e): | | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
| 1 | | | | | | |
| 2 | | | | | | |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? | | | | |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? | | | | |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld? | Kr | | | | | |
| Har sameiet formue? | ☑ Ja ☐ Nei | Hvis ja: Hva er total formue? Kr 921 089 | | Seksjonens andel formue? Kr 12 460 | | |

| **Fellesutgifter og andre kostnader** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Fellesutgifter pr. mnd. | Kr 10.815/kvartal | Er det restanse? | ☐ Ja ☑ Nei | Hvis ja, restanse kr |
| Forfallsdato: | 1. hvert kvartal | Fellesutgiftene inkluderer: Se regnskapet | | |
| Avregnes fellesutg.? | ☐ Ja ☐ Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.? | ☑ Ja ☐ Nei | |
| Hvis ja, ny fellesutgift: | kr | Når trer eventuell endring i kraft? | Dato | |

Fellesutgiftene endres av årsmøtet hvert år.

NORDVIK

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

NORDVIK

nordvikbolig.no

| Poster til skattemeldingen | | | |
|---|---|---|---|
| Seksjonens renteinntekter kr: | 382,- | Seksjonens renteutgifter kr: | 0,- |

| Gebyr | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tas det et gebyr for eierskiftet? | ☑ Ja ☐ Nei | Hvis ja, kr | 5.000,- | Kontonummer for betaling: 16024756886 |
| Tas det et gebyr for opplysningene? | ☑ Ja ☐ Nei | Hvis ja, kr | 1.000,- | Kontonummer for betaling: 16024755251 |
| Eventuelle andre gebyrer: | Beskrivelse: | kr | | Kontonummer for betaling: |

| Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier |
|---|
| Skriv her: |

**For Inge Nygaard**

Oslo, 6. mars 2025
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

**Med vennlig hilsen**

Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

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

# VEDTEKTER og HUSORDENSREGLER

for

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

**VEDTEKTER**

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

**§ 2**
Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

**§ 8**
På ordinært sameiermøte skal behandles:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**HUSORDENSREGLER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**§7**
Inngangsdører og dører i garasjeanlegg skal holdes låst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

Sist revidert: Årsmøtet 6. mars 2019.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KLERCK & GJERSTAD EIENDOM AS
Solfjellveien 26
1389 HEGGEDAL

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

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

## Ferdigattest – Morgedalsvegen 43

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

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

### Godkjente tegninger og kart

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

### Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Vennlig hilsen

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selvaagbygg A/S
Holmenveien 19

0374 OSLO

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

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 900100017 | 96/54620 |
| Deres ref. | vår saksbeh. | Dato |
| | Bjørn Meling | 20. august 1996 |

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

# FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Icopal Tak AS
PB 55
1477 FJELLHAMAR

Dato: 19.02.2013

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

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

## FERDIGATTEST

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 29.01.2013.

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

**Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten**

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

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

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2013 av:***

***Jørgen Frønes - Saksbehandler***
***Anne Torill Halse - Enhetsleder***

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

**Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO**

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

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

**nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen**

**23332800**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan 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 da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0122/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Morgedalsvegen 43 0378 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 29, bnr 752, snr 5 (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